

1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	územní studie KOBEROVY – lokalita Z40K
Místo stavby:	soubor parcel v obci Koberovy – (dle ÚP Koberovy)
Charakter stavby:	návrh parcelace dané lokality, návrh + umístění jednotlivých objektů RD a jejich napojení na ing. sítě – podklad pro jednotlivá stavební řízení RD.
Pořizovatel:	Městský úřad Železný Brod Úřad územního plánování Náměstí 3. Května č. p. 1 468 22 Železný Brod
Zhotovitel:	Ing. arch. Pavel Bohuslav spolupráce Ing. arch. Vladislav Hron
Datum zhotovení:	02/2016

2) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1 Výchozí podklady

- Zadání ÚZS – oddělení ÚP MěÚ Železný Brod
- ÚP Koberovy (SÚRPMO a. s. Praha) – 1 : 5000
- Mapa obce Koberovy – výškopis – 1 : 2880
- Katastrální mapa obce – 1 : 1000
- Geodetický podklad lokality – 1 : 500

2.2 Důvody pořízení ÚZS

- Požadavek vyplývající z řešení územního plánu obce Koberovy.
- Územní studie bude tudíž sloužit pro stavební úřad a příslušné orgány, organizace a instituce jako podklad pro rozhodování o umístění staveb v řešeném území.

2.3 Cíle pořízení ÚZS

- Provéřit dané území jako celek
- Stanovit zásady organizace území zaměřené zejména na vymezení ploch pro novou výstavbu RD a řešení umístění technické infrastruktury.
- Stanovit základní podmínky řešení prostorového uspořádání navrhovaných objektů ve vztahu k okolní zástavbě a přilehlé krajině.

3) POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

3.1 Vymezení řešeného území

Jedná se o soubor parcel v k.ú. Koberovy vymezený zpracovaným a schváleným ÚP Koberovy a to konkrétně o lokalitu označenou v ÚP jako Z40K.

3.2 Charakteristika řešeného území

- Plocha lokality Z40K má téměř čtvercový tvar velmi mírně svažité k severovýchodu.
- Sousední plocha lokality Z39K má tvar trojúhelníkový, mírně svažité k severu a je tak malá, že na ní lze umístit pouze jeden RD a není tudíž potřeba řešit tuto lokalitu touto územní studií!
- Řešené území lokality Z40K je lemováno místními komunikacemi a to asfaltovou cestou č. k. 3420, na kterou navazuje průjezdová polní zpevněná cesta č. k. 2703, která je napojena na okresní silnici č. k. 3449
- Do prostoru řešeného území také zasahují plochy stávající zástavby.
- Řešené území se nenachází v záplavovém území.

3.3 Současné využití ploch

- trvalý travní porost bez vzrostlé zeleně
- ZPF – pastvina

3.4 Ochranná pásma

- Na prostor celého řešeného území lokality Z40K se vztahuje ochranné pásmo vodního vedení VN35KV.
- V řešení území musí být dodrženy a respektovány normové odstupy od jednotlivých tras inženýrských sítí stávajících i navrhovaných.
- Vzdálenosti mezi jednotlivými navrhovanými novými objekty respektují požadavky dané zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v jeho platném znění.

3.5 Stávající stavby a zeleň

- Na řešeném území lokality Z40K se nachází již jeden nový postavený rodinný domek manželů Rutkovských.
- Zbývající celá plocha lokality v řešeném území je kompletně zatravněna a pečlivě udržována.

4) MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

č.	LV	K. Ú.	parcela č.	Vlastník - adresa	výměra m ²
1.	944	K O B E R O V Y	2995/3	Bohuslavovi Pavel a Věra Železný Brod 713/38	2587
2.	964		2994/1	Rutskový Lukáš a Klára Koberovy 180	2787
3.	911		2991/4	Rejmont Jiří Železný Brod 808	1732
4.	897		2991/1	Felendová Pavla Praha 3 Žižkov, V Zahradkách 1993/65	1804
5.	923		2991/3	Palovi Zdeněk a Martina Koberovy 178	1791
6.	858	K O B E R O V Y	2995/1	Laupyová Dana Praha 5 - Stodůlky, Flöglova 1505/5	3592
7.	946		2991/5	Tarrantová Lucie Koberovy 194	1380
8.	957		2991/5	Žalská Lucie Koberovy 195	1135
9.	637		2994/2	Plíhalovi Jiří a Jan Vratislavice 1417	973
10.	566		2994/4	Rutkovský Vladimír a Iva Koberovy 114	343
11.	978		2994/4	Rutkovský David a Martina Koberovy 179	788
12.			3420	přístupová cesta - obec Koberovy	
13.			3449/1	okresní silnice KSSLK (Krajská správa silnic libereckého kraje)	
14.			2703	Polní cesta - obec Loučky	

5) URBANISTICKÝ NÁVRH

Urbanistická koncepce je dána tvarem a orientací řešeného území určeného územním plánem obec Koberovy k zastavění.

Urbanistické řešení v podstatě využívá a navazuje na stávající vlastnickou strukturu pozemků. Řešená lokalita označená v územním plánu jako Z40K je přímo napojena na místní asfaltovou cestu č. k. 3420 v majetku obce. Na tuto cestu pak navazuje polní zpevněná komunikace, která je napojena na okresní silnici č. k. 3449/1 v majetku krajské správy silnic libereckého kraje. V asfaltové místní komunikaci č. k. 3420 jsou umístěny rozvozy kanalizace, vody a plynu. Elekt. vedení NN je rozvedeno podél na betonových sloupech.

Předmětná územní studie řeší a navrhuje umístění samostatně stojících rodinných domků s parkováním osobních vozidel na vlastním pozemku.

Navrhované řešení územní studie respektuje stávající zástavbu - jeden již realizovaný objekt zasahuje do prostoru řešeného území.

Sounáležitost s architektonickým výrazem a charakterem okolního území bude zajištěna regulačními podmínkami danými územním plánem obce Koberovy a požadavky CHKOČR Turnov.

6) REGULATIVY A LIMITY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Obecně platné regulativy a limity územního rozvoje obce stanovuje ÚP Koberovy.

Stanovenému funkčnímu využití ploch vymezených v ÚP Koberovy bude odpovídat navržený způsob jejich užívání, účel umísťovaných staveb a jejich případných změn.

Stavby a jiná zařízení, které funkčnímu využití území a ploch dle požadavku ÚP nebudou odpovídat – nemohou být na tomto území povolovány.

ÚP Koberovy vymezuje lokality – soubory funkčních ploch, jejichž využití je podmíněno vypracováním územní studie. Územní studie, zpracované na základě Zadání jednotlivých územních studií doplňují regulativy zástavby v konkrétních podmínkách řešených území. V daném případě se jedná o územní studii Z40K.

Dosavadní způsob využití ploch v území a v lokalitě řešené touto územní studií, který nyní neodpovídá funkčnímu využití dle návrhu územní studie je možný, pokud nebude bránit veřejnému zájmu a podstatným způsobem nenaruší základní navrženou urbanistickou koncepci řešené lokality.

A) PLOCHY ZASTAVITELNÉ

Určení funkčního využití řešeného území je dáno územním plánem obce Koberovy. ÚP stanovuje pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tyto podmínky:

1) Plochy pro bydlení

- hlavní využití: - bydlení v rodinných domech

Prostorová regulace

V řešené lokalitě Z40K je navržen způsob zastavění pozemků jednotlivými samostatně stojícími rodinnými domky včetně garáží a menších hospodářských doplňkových objektů – např. je možný (zahradní domek, kolna na náradí apod.). Parkovací stání se navrhuje vlastním pozemku jednotlivých RD.

- Na ostatních volných plochách zeleně a zahrady je možné také situovat rekreační bazén a zahradní altán.
- Přípustná míra zastavění celého jednotlivého pozemku je max. 30%.
- Výšková hladina zástavby je cca 12,5 m – tj. 1 nadzemní podlaží, podkroví a podsklepení.
- Typ zastřešení – nad převažující hmotou stavby jsou navrženy střechy sedlové. Směr střešního hřebene bude určen ve výkresové části projektové dokumentace většinou standardně po výškové vrstevnici v dané části území nebo dle převažujícího architektonického výrazu okolí.

Vzhledem k tomu, že se řešená lokalita nachází v zóně ochrany CHKO Český ráj, bude území a stavební řízení podléhat jeho souhlasu.

- oplocení pozemků bude regenerováno pouze uliční čarou a hranicemi pozemků. Bude řešeno jako částečně průhledné s použitím přírodních materiálů – kámen, zdivo, dřevo, kov – případně doplněné výsadbou izolační zeleně.

Plochy dopravní infrastruktury

- plochy obslužných pozemních komunikací jsou stávající
- příjezdové komunikace ke garážím i odstavná plocha stání jednotlivých RD budou vždy na vlastním pozemku RD. Na veřejném prostranství a veřejných obslužných komunikacích parkovací stání navrhována nejsou.
- Pěší komunikace a chodníky se také nenavrhují.

Plochy a koridory technické infrastruktury

- koridory technické infrastruktury jsou totožné s trasami dopravní infrastruktury sloužící k obsluze řešeného území
- jednotlivé trasy inženýrských sítí a jejich vzájemná poloha a vzdálenosti jsou dány platnými předpisy a technickými normami.

Kromě navrhovaných a stávajících tras jednotlivých inženýrských sítí je třeba důsledně respektovat ochranné pásmo VN 35 KV, které se nachází při jižním okraji řešeného území.

B) PLOCHY NEZASTAVITELNÉ

Obecně se jedná vždy o plochy veřejného prostranství a komunikace dopravní stávající infrastruktury. Tyto plochy se však přímo v hranicích řešeného území v dané lokalitě nenacházejí.

Nejblíže se na jižní straně území za trasou VN 35 KV nacházejí nezastavitelné plochy v rámci zemědělské půdy v rámci ochrany ZPF. Nezastavitelná je také plocha ochranného pásma VN 35 KV.

C) LIMITY

Určujícími limity pro uspořádání a urbanistické řešení dané lokality jsou stávající

- trasy komunikací a trasy inženýrských sítí
- trasa vrchního vedení VN 35 KV na jižním okraji lokality
- hranice jednotlivých pozemkových parcel
- prostorová regulace navrhovaných staveb jako celek dle požadavků stanovených v ÚP Koberovy
- maximální kapacita navrhované zástavby řešeného území: v lokalitě Z40K se již nachází jeden stávající RD a navrženy jsou 3 nové RD.

D) ETAPIZACE

Výstavba 3 nových rodinných domků je na lokalitě Z40K navržena (dle zjištěné reality) ve 2-3 etapách. 1. RD by se měl stavět v roce 2016 - 2017 a to na p. p. č. k. 2995/3. Na téže parcele by se měl pak stavět 2. RD a to až v roce 2022 – 2023 tudíž cca za 5 let. 3. RD by se pak měl stavět zase za dalších 5 let – v roce cca 2028 – 2030 a to na parcele č. k. 2994/1 za stávajícím domem č. p. 180.

7) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešená lokalita Z40K určená pro výstavbu rodinných domků je přístupná po místní obslužné komunikaci č. k. 3420 s asfaltovým povrchem ve vlastnictví obce Koberovy.

Tato obslužná kominice je pak dále průjezdná po zpevněné polní cestě napojené na okresní silnici č. k. 3449/1, která je v majetku Krajské správy silnic Libereckého kraje.

Obě tyto stávající komunikace jsou pak v obci napojeny na společné křižovatce na páteřní komunikaci č. k. 3415 jdoucí středem obce směrem od Železného Brodu do Turnova a naopak.

Všechny výše uvedené páteřní i obslužné kominice jsou obousměrné.

Pěší komunikace ani chodníky nejsou v místě řešeného území uvažovány.

Parkovací a odstavná stání soukromých vozidel jsou řešena na vlastních pozemcích jednotlivých rodinných domků. Zpevněná polní cesta č. k. 2703, která je napojena u řešené lokality Z40K na místní asfaltovou komunikaci č. k. 3420 s výjezdem na okresní silnici č. k. 3449/1 umožňuje celoročně průjezd a komunikační obslužnost sanitním a požárním vozidlům.

8) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Veškeré trasy inženýrských sítí vedou v místní obslužné komunikaci č. k. 3420 v majetku obce Koberovy. Jedná se o splaškovou kanalizaci, vodovod, plyn, kabelovou televizi a veřejné osvětlení. Poslední stožár veřejného osvětlení je umístěn před rodinným domem č. p. 180 manželů Rutkovských. Pro rozšíření a doplnění stávající sítě veřejného osvětlení v rámci řešené lokality Z40K je navrženo umístění ještě jednoho osvětlovacího stožáru VO a to před první nově navržený rodinný domek na p. p. č. k. 2995/3. Tento osvětlovací stožár VO bude umístěn mimo ochranné pásmo VN 35 KV ve vzdálenosti cca 40m od posledního stožáru VO před domem č. p. 180. Elektrická energie je k řešené lokalitě přivedena vrchním vedením na betonových sloupech a jednotlivé stávající objekty jsou pak napojeny buď závěsným kabelem nebo zemním kabelem přes jednotlivé elektr. skříňky.

Při levém jižním okraji řešené lokality Z40K je umístěno vrchní vedení VN 35 KV u kterého pak musí být respektováno jeho normou dané ochranné pásmo.

Nově navržené objekty rodinných domků budou pak všechny postupně napojeny vlastními přípojkami na již zmíněné stávající distribuční trasy inženýrských sítí.

Dešťové vody ze všech nových rodinných domků budou vsakovány na plochách a v prostorách vlastních soukromých pozemků.

9) ÚPRAVA PLOCH A PROSTRANSTVÍ

Provedení výsadby zeleně a úpravy na zahrádkách jednotlivých navržených rodinných domků, případně na některých plochách veřejné zeleně v okolí bude provedeno běžným způsobem a klasickou technologií pro osázení zeleně.

Pro výsadbu bude použit rostlinný materiál příbuzný a podobný již vzrostlé stávající zeleni, nacházející se v okolí. Případná nová vzrostlá zezeň může být však realizována pouze mimo trasy ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury.

10) PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

K částečnému ale jen k dočasnému zhoršení životního prostředí dojde pouze po dobu realizace staveb.

Toto přechodné období zhoršených podmínek životního prostředí během realizace nových staveb bude nutno co nejvíce eliminovat bezchybnou organizací prací a nezbytnými technickými opatřeními.

Vlastní provoz realizovaného souboru nově navrhovaných staveb nebude mít žádný negativní vliv na okolní životní prostředí, neboť se bude jednat jen o realizaci staveb pro bydlení.

Nejbližší průmyslové objekty s bezprašným i bezhlučným provozem se nacházejí na druhé straně okresní silnice Koberovy – Besedice, Malá Skála severním směrem od řešeného území lokality Z40K – (firma KOVO – KNOMI).

Na křižovatce výše uvedené okresní silnice místní obslužné komunikace a průjezdní – páteřní silnice Koberovy – Železný Brod se ještě nachází sklářská firma „Rutkovský“.

Nově navržené stavby rodinných domků jsou svým charakterem nevýrobní a jejich provoz a užívání zásadním způsobem nezatíží životní prostředí přilehlého okolí.

Všechny imisní a předepsané limity z případných stacionárních zdrojů znečištění nově navrhovaných objektů musí být respektovány a dodrženy.

Likvidace odpadků

Tuhý domovní odpad produkovaný novými rodinnými domky bude likvidován způsobem v místě obvyklém a to svozem TDO na určenou skládku – zajišťovaným obcí Koberovy.

Tekuté domovní odpady jsou řešeny napojením na místní splaškovou kanalizaci – případně domácí čistírnou odpadních vod umístěnou na vlastním pozemku.

11) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A SOUVISEJÍCÍ OPATŘENÍ

Plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace se v této územní studii neřeší a nevymezují.

Tyto plochy jsou řešeny a vymezeny v platném ÚP obce Koberovy a jsou mimo území řešené touto studií. Touto územní studií se také nestanovují další a jiná nová ochranná pásma.

Platí stávající ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury a vodního vedení VN 35 KV na jižním okraji řešeného území dané lokality.

12) OCHRANA ZPF A PUPFL

Řešená lokalita Z40K je specifikována, projednána a schválena územním plánem obce Koberovy s podmínkou pro další rozhodování v tomto území zpracováním územní studie.

K odnětí ze zemědělského půdního fondu – ZPF je navržena pouze plocha, která odpovídá rozsahu ploch schváleného v projednaném a schváleném územním plánu obce Koberovy.

Návrh na trvalé odnětí ze ZPF bude předmětem projednání DVR pro jednotlivé stavby v řešené lokalitě. Řešené území dané lokality se nenachází v ochranném pásmu lesa.

1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	územní studie KOBEROVY – lokalita Z40K
Místo stavby:	soubor parcel v obci Koberovy – (dle ÚP Koberovy)
Charakter stavby:	návrh parcelace dané lokality, návrh + umístění jednotlivých objektů RD a jejich napojení na ing. sítě – podklad pro jednotlivá stavební řízení RD.
Pořizovatel:	Městský úřad Železný Brod Úřad územního plánování Náměstí 3. Května č. p. 1 468 22 Železný Brod
Zhotovitel:	Ing. arch. Pavel Bohuslav spolupráce Ing. arch. Vladislav Hron
Datum zhotovení:	02/2016

2) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1 Výchozí podklady

- Zadání ÚZS – oddělení ÚP MěÚ Železný Brod
- ÚP Koberovy (SÚRPMO a. s. Praha) – 1 : 5000
- Mapa obce Koberovy – výškopis – 1 : 2880
- Katastrální mapa obce – 1 : 1000
- Geodetický podklad lokality – 1 : 500

2.2 Důvody pořízení ÚZS

- Požadavek vyplývající z řešení územního plánu obce Koberovy.
- Územní studie bude tudíž sloužit pro stavební úřad a příslušné orgány, organizace a instituce jako podklad pro rozhodování o umístění staveb v řešeném území.

2.3 Cíle pořízení ÚZS

- Provéřit dané území jako celek
- Stanovit zásady organizace území zaměřené zejména na vymezení ploch pro novou výstavbu RD a řešení umístění technické infrastruktury.
- Stanovit základní podmínky řešení prostorového uspořádání navrhovaných objektů ve vztahu k okolní zástavbě a přilehlé krajině.

3) POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

3.1 Vymezení řešeného území

Jedná se o soubor parcel v k.ú. Koberovy vymezený zpracovaným a schváleným ÚP Koberovy a to konkrétně o lokalitu označenou v ÚP jako Z40K.

3.2 Charakteristika řešeného území

- Plocha lokality Z40K má téměř čtvercový tvar velmi mírně svažité k severovýchodu.
- Sousední plocha lokality Z39K má tvar trojúhelníkový, mírně svažité k severu a je tak malá, že na ní lze umístit pouze jeden RD a není tudíž potřeba řešit tuto lokalitu touto územní studií!
- Řešené území lokality Z40K je lemováno místními komunikacemi a to asfaltovou cestou č. k. 3420, na kterou navazuje průjezdová polní zpevněná cesta č. k. 2703, která je napojena na okresní silnici č. k. 3449
- Do prostoru řešeného území také zasahují plochy stávající zástavby.
- Řešené území se nenachází v záplavovém území.

3.3 Současné využití ploch

- trvalý travní porost bez vzrostlé zeleně
- ZPF – pastvina

3.4 Ochranná pásma

- Na prostor celého řešeného území lokality Z40K se vztahuje ochranné pásmo vodního vedení VN35KV.
- V řešení území musí být dodrženy a respektovány normové odstupy od jednotlivých tras inženýrských sítí stávajících i navrhovaných.
- Vzdálenosti mezi jednotlivými navrhovanými novými objekty respektují požadavky dané zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v jeho platném znění.

3.5 Stávající stavby a zeleň

- Na řešeném území lokality Z40K se nachází již jeden nový postavený rodinný domek manželů Rutkovských.
- Zbývající celá plocha lokality v řešeném území je kompletně zatravněna a pečlivě udržována.

4) MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

č.	LV	K. Ú.	parcela č.	Vlastník - adresa	výměra m ²
1.	944	K O B E R O V Y	2995/3	Bohuslavovi Pavel a Věra Železný Brod 713/38	2587
2.	964		2994/1	Rutskový Lukáš a Klára Koberovy 180	2787
3.	911		2991/4	Rejmont Jiří Železný Brod 808	1732
4.	897		2991/1	Felendová Pavla Praha 3 Žižkov, V Zahradkách 1993/65	1804
5.	923		2991/3	Palovi Zdeněk a Martina Koberovy 178	1791
6.	858	K O B E R O V Y	2995/1	Laupyová Dana Praha 5 - Stodůlky, Flöglova 1505/5	3592
7.	946		2991/5	Tarrantová Lucie Koberovy 194	1380
8.	957		2991/5	Žalská Lucie Koberovy 195	1135
9.	637		2994/2	Plíhalovi Jiří a Jan Vratislavice 1417	973
10.	566		2994/4	Rutkovský Vladimír a Iva Koberovy 114	343
11.	978		2994/4	Rutkovský David a Martina Koberovy 179	788
12.			3420	přístupová cesta - obec Koberovy	
13.			3449/1	okresní silnice KSSLK (Krajská správa silnic libereckého kraje)	
14.			2703	Polní cesta - obec Loučky	

5) URBANISTICKÝ NÁVRH

Urbanistická koncepce je dána tvarem a orientací řešeného území určeného územním plánem obec Koberovy k zastavění.

Urbanistické řešení v podstatě využívá a navazuje na stávající vlastnickou strukturu pozemků. Řešená lokalita označená v územním plánu jako Z40K je přímo napojena na místní asfaltovou cestu č. k. 3420 v majetku obce. Na tuto cestu pak navazuje polní zpevněná komunikace, která je napojena na okresní silnici č. k. 3449/1 v majetku krajské správy silnic libereckého kraje. V asfaltové místní komunikaci č. k. 3420 jsou umístěny rozvozy kanalizace, vody a plynu. Elekt. vedení NN je rozvedeno podél na betonových sloupech.

Předmětná územní studie řeší a navrhuje umístění samostatně stojících rodinných domků s parkováním osobních vozidel na vlastním pozemku.

Navrhované řešení územní studie respektuje stávající zástavbu - jeden již realizovaný objekt zasahuje do prostoru řešeného území.

Sounáležitost s architektonickým výrazem a charakterem okolního území bude zajištěna regulačními podmínkami danými územním plánem obce Koberovy a požadavky CHKOČR Turnov.

6) REGULATIVY A LIMITY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Obecně platné regulativy a limity územního rozvoje obce stanovuje ÚP Koberovy.

Stanovenému funkčnímu využití ploch vymezených v ÚP Koberovy bude odpovídat navržený způsob jejich užívání, účel umísťovaných staveb a jejich případných změn.

Stavby a jiná zařízení, které funkčnímu využití území a ploch dle požadavku ÚP nebudou odpovídat – nemohou být na tomto území povolovány.

ÚP Koberovy vymezuje lokality – soubory funkčních ploch, jejichž využití je podmíněno vypracováním územní studie. Územní studie, zpracované na základě Zadáání jednotlivých územních studií doplňují regulativy zástavby v konkrétních podmínkách řešených území. V daném případě se jedná o územní studii Z40K.

Dosavadní způsob využití ploch v území a v lokalitě řešené touto územní studií, který nyní neodpovídá funkčnímu využití dle návrhu územní studie je možný, pokud nebude bránit veřejnému zájmu a podstatným způsobem nenaruší základní navrženou urbanistickou koncepci řešené lokality.

A) PLOCHY ZASTAVITELNÉ

Určení funkčního využití řešeného území je dáno územním plánem obce Koberovy. ÚP stanovuje pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tyto podmínky:

1) Plochy pro bydlení

- hlavní využití: - bydlení v rodinných domech

Prostorová regulace

V řešené lokalitě Z40K je navržen způsob zastavění pozemků jednotlivými samostatně stojícími rodinnými domky včetně garáží a menších hospodářských doplňkových objektů – např. je možný (zahradní domek, kolna na náradí apod.). Parkovací stání se navrhuje vlastním pozemku jednotlivých RD.

- Na ostatních volných plochách zeleně a zahrady je možné také situovat rekreační bazén a zahradní altán.
- Přípustná míra zastavění celého jednotlivého pozemku je max. 30%.
- Výšková hladina zástavby je cca 12,5 m – tj. 1 nadzemní podlaží, podkroví a podsklepení.
- Typ zastřešení – nad převažující hmotou stavby jsou navrženy střechy sedlové. Směr střešního hřebene bude určen ve výkresové části projektové dokumentace většinou standardně po výškové vrstevnici v dané části území nebo dle převažujícího architektonického výrazu okolí.

Vzhledem k tomu, že se řešená lokalita nachází v zóně ochrany CHKO Český ráj, bude území a stavební řízení podléhat jeho souhlasu.

- oplocení pozemků bude regenerováno pouze uliční čarou a hranicemi pozemků. Bude řešeno jako částečně průhledné s použitím přírodních materiálů – kámen, zdivo, dřevo, kov – případně doplněné výsadbou izolační zeleně.

Plochy dopravní infrastruktury

- plochy obslužných pozemních komunikací jsou stávající
- příjezdové komunikace ke garážím i odstavná plocha stání jednotlivých RD budou vždy na vlastním pozemku RD. Na veřejném prostranství a veřejných obslužných komunikacích parkovací stání navrhována nejsou.
- Pěší komunikace a chodníky se také nenavrhují.

Plochy a koridory technické infrastruktury

- koridory technické infrastruktury jsou totožné s trasami dopravní infrastruktury sloužící k obsluze řešeného území
- jednotlivé trasy inženýrských sítí a jejich vzájemná poloha a vzdálenosti jsou dány platnými předpisy a technickými normami.

Kromě navrhovaných a stávajících tras jednotlivých inženýrských sítí je třeba důsledně respektovat ochranné pásmo VN 35 KV, které se nachází při jižním okraji řešeného území.

B) PLOCHY NEZASTAVITELNÉ

Obecně se jedná vždy o plochy veřejného prostranství a komunikace dopravní stávající infrastruktury. Tyto plochy se však přímo v hranicích řešeného území v dané lokalitě nenacházejí.

Nejblíže se na jižní straně území za trasou VN 35 KV nacházejí nezastavitelné plochy v rámci zemědělské půdy v rámci ochrany ZPF. Nezastavitelná je také plocha ochranného pásma VN 35 KV.

C) LIMITY

Určujícími limity pro uspořádání a urbanistické řešení dané lokality jsou stávající

- trasy komunikací a trasy inženýrských sítí
- trasa vrchního vedení VN 35 KV na jižním okraji lokality
- hranice jednotlivých pozemkových parcel
- prostorová regulace navrhovaných staveb jako celek dle požadavků stanovených v ÚP Koberovy
- maximální kapacita navrhované zástavby řešeného území: v lokalitě Z40K se již nachází jeden stávající RD a navrženy jsou 3 nové RD.

D) ETAPIZACE

Výstavba 3 nových rodinných domků je na lokalitě Z40K navržena (dle zjištěné reality) ve 2-3 etapách. 1. RD by se měl stavět v roce 2016 - 2017 a to na p. p. č. k. 2995/3. Na téže parcele by se měl pak stavět 2. RD a to až v roce 2022 – 2023 tudíž cca za 5 let. 3. RD by se pak měl stavět zase za dalších 5 let – v roce cca 2028 – 2030 a to na parcele č. k. 2994/1 za stávajícím domem č. p. 180.

7) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešená lokalita Z40K určená pro výstavbu rodinných domků je přístupná po místní obslužné komunikaci č. k. 3420 s asfaltovým povrchem ve vlastnictví obce Koberovy.

Tato obslužná kominice je pak dále průjezdná po zpevněné polní cestě napojené na okresní silnici č. k. 3449/1, která je v majetku Krajské správy silnic Libereckého kraje.

Obě tyto stávající komunikace jsou pak v obci napojeny na společné křižovatce na páteřní komunikaci č. k. 3415 jdoucí středem obce směrem od Železného Brodu do Turnova a naopak.

Všechny výše uvedené páteřní i obslužné kominice jsou obousměrné.

Pěší komunikace ani chodníky nejsou v místě řešeného území uvažovány.

Parkovací a odstavná stání soukromých vozidel jsou řešena na vlastních pozemcích jednotlivých rodinných domků. Zpevněná polní cesta č. k. 2703, která je napojena u řešené lokality Z40K na místní asfaltovou komunikaci č. k. 3420 s výjezdem na okresní silnici č. k. 3449/1 umožňuje celoročně průjezd a komunikační obslužnost sanitním a požárním vozidlům.

8) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Veškeré trasy inženýrských sítí vedou v místní obslužné komunikaci č. k. 3420 v majetku obce Koberovy. Jedná se o splaškovou kanalizaci, vodovod, plyn, kabelovou televizi a veřejné osvětlení. Poslední stožár veřejného osvětlení je umístěn před rodinným domem č. p. 180 manželů Rutkovských. Pro rozšíření a doplnění stávající sítě veřejného osvětlení v rámci řešené lokality Z40K je navrženo umístění ještě jednoho osvětlovacího stožáru VO a to před první nově navržený rodinný domek na p. p. č. k. 2995/3. Tento osvětlovací stožár VO bude umístěn mimo ochranné pásmo VN 35 KV ve vzdálenosti cca 40m od posledního stožáru VO před domem č. p. 180. Elektrická energie je k řešené lokalitě přivedena vrchním vedením na betonových sloupech a jednotlivé stávající objekty jsou pak napojeny buď závěsným kabelem nebo zemním kabelem přes jednotlivé elektr. skříňky.

Při levém jižním okraji řešené lokality Z40K je umístěno vrchní vedení VN 35 KV u kterého pak musí být respektováno jeho normou dané ochranné pásmo.

Nově navržené objekty rodinných domků budou pak všechny postupně napojeny vlastními přípojkami na již zmíněné stávající distribuční trasy inženýrských sítí.

Dešťové vody ze všech nových rodinných domků budou vsakovány na plochách a v prostorách vlastních soukromých pozemků.

9) ÚPRAVA PLOCH A PROSTRANSTVÍ

Provedení výsadby zeleně a úpravy na zahrádkách jednotlivých navržených rodinných domků, případně na některých plochách veřejné zeleně v okolí bude provedeno běžným způsobem a klasickou technologií pro osázení zeleně.

Pro výsadbu bude použit rostlinný materiál příbuzný a podobný již vzrostlé stávající zeleni, nacházející se v okolí. Případná nová vzrostlá zezeň může být však realizována pouze mimo trasy ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury.

10) PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

K částečnému ale jen k dočasnému zhoršení životního prostředí dojde pouze po dobu realizace staveb.

Toto přechodné období zhoršených podmínek životního prostředí během realizace nových staveb bude nutno co nejvíce eliminovat bezchybnou organizací prací a nezbytnými technickými opatřeními.

Vlastní provoz realizovaného souboru nově navrhovaných staveb nebude mít žádný negativní vliv na okolní životní prostředí, neboť se bude jednat jen o realizaci staveb pro bydlení.

Nejbližší průmyslové objekty s bezprašným i bezhlučným provozem se nacházejí na druhé straně okresní silnice Koberovy – Besedice, Malá Skála severním směrem od řešeného území lokality Z40K – (firma KOVO – KNOMI).

Na křižovatce výše uvedené okresní silnice místní obslužné komunikace a průjezdní – páteřní silnice Koberovy – Železný Brod se ještě nachází sklářská firma „Rutkovský“.

Nově navržené stavby rodinných domků jsou svým charakterem nevýrobní a jejich provoz a užívání zásadním způsobem nezatíží životní prostředí přilehlého okolí.

Všechny imisní a předepsané limity z případných stacionárních zdrojů znečištění nově navrhovaných objektů musí být respektovány a dodrženy.

Likvidace odpadků

Tuhý domovní odpad produkovaný novými rodinnými domky bude likvidován způsobem v místě obvyklém a to svozem TDO na určenou skládku – zajišťovaným obcí Koberovy.

Tekuté domovní odpady jsou řešeny napojením na místní splaškovou kanalizaci – případně domácí čistírnou odpadních vod umístěnou na vlastním pozemku.

11) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A SOUVISEJÍCÍ OPATŘENÍ

Plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace se v této územní studii neřeší a nevymezují.

Tyto plochy jsou řešeny a vymezeny v platném ÚP obce Koberovy a jsou mimo území řešené touto studií. Touto územní studií se také nestanovují další a jiná nová ochranná pásma.

Platí stávající ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury a vodního vedení VN 35 KV na jižním okraji řešeného území dané lokality.

12) OCHRANA ZPF A PUPFL

Řešená lokalita Z40K je specifikována, projednána a schválena územním plánem obce Koberovy s podmínkou pro další rozhodování v tomto území zpracováním územní studie.

K odnětí ze zemědělského půdního fondu – ZPF je navržena pouze plocha, která odpovídá rozsahu ploch schváleného v projednaném a schváleném územním plánu obce Koberovy.

Návrh na trvalé odnětí ze ZPF bude předmětem projednání DVR pro jednotlivé stavby v řešené lokalitě. Řešené území dané lokality se nenachází v ochranném pásmu lesa.

1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	územní studie KOBEROVY – lokalita Z40K
Místo stavby:	soubor parcel v obci Koberovy – (dle ÚP Koberovy)
Charakter stavby:	návrh parcelace dané lokality, návrh + umístění jednotlivých objektů RD a jejich napojení na ing. síť – podklad pro jednotlivá stavební řízení RD.
Pořizovatel:	Městský úřad Železný Brod Úřad územního plánování Náměstí 3. Května č. p. 1 468 22 Železný Brod
Zhotovitel:	Ing. arch. Pavel Bohuslav spolupráce Ing. arch. Vladislav Hron
Datum zhotovení:	02/2016

2) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1 Výchozí podklady

- Zadání ÚZS – oddělení ÚP MěÚ Železný Brod
- ÚP Koberovy (SÚRPMO a. s. Praha) – 1 : 5000
- Mapa obce Koberovy – výškopis – 1 : 2880
- Katastrální mapa obce – 1 : 1000
- Geodetický podklad lokality – 1 : 500

2.2 Důvody pořízení ÚZS

- Požadavek vyplývající z řešení územního plánu obce Koberovy.
- Územní studie bude tudíž sloužit pro stavební úřad a příslušné orgány, organizace a instituce jako podklad pro rozhodování o umístění staveb v řešeném území.

2.3 Cíle pořízení ÚZS

- Provéřit dané území jako celek
- Stanovit zásady organizace území zaměřené zejména na vymezení ploch pro novou výstavbu RD a řešení umístění technické infrastruktury.
- Stanovit základní podmínky řešení prostorového uspořádání navrhovaných objektů ve vztahu k okolní zástavbě a přilehlé krajině.

3) POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

3.1 Vymezení řešeného území

Jedná se o soubor parcel v k.ú. Koberovy vymezený zpracovaným a schváleným ÚP Koberovy a to konkrétně o lokalitu označenou v ÚP jako Z40K.

3.2 Charakteristika řešeného území

- Plocha lokality Z40K má téměř čtvercový tvar velmi mírně svažité k severovýchodu.
- Sousední plocha lokality Z39K má tvar trojúhelníkový, mírně svažité k severu a je tak malá, že na ní lze umístit pouze jeden RD a není tudíž potřeba řešit tuto lokalitu touto územní studií!
- Řešené území lokality Z40K je lemováno místními komunikacemi a to asfaltovou cestou č. k. 3420, na kterou navazuje průjezdová polní zpevněná cesta č. k. 2703, která je napojena na okresní silnici č. k. 3449
- Do prostoru řešeného území také zasahují plochy stávající zástavby.
- Řešené území se nenachází v záplavovém území.

3.3 Současné využití ploch

- trvalý travní porost bez vzrostlé zeleně
- ZPF – pastvina

3.4 Ochranná pásma

- Na prostor celého řešeného území lokality Z40K se vztahuje ochranné pásmo vodního vedení VN35KV.
- V řešení území musí být dodrženy a respektovány normové odstupy od jednotlivých tras inženýrských sítí stávajících i navrhovaných.
- Vzdálenosti mezi jednotlivými navrhovanými novými objekty respektují požadavky dané zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v jeho platném znění.

3.5 Stávající stavby a zeleň

- Na řešeném území lokality Z40K se nachází již jeden nový postavený rodinný domek manželů Rutkovských.
- Zbývající celá plocha lokality v řešeném území je kompletně zatravněna a pečlivě udržována.

4) MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

č.	LV	K. Ú.	parcela č.	Vlastník - adresa	výměra m ²
1.	944	K O B E R O V Y	2995/3	Bohuslavovi Pavel a Věra Železný Brod 713/38	2587
2.	964		2994/1	Rutskový Lukáš a Klára Koberovy 180	2787
3.	911		2991/4	Rejmont Jiří Železný Brod 808	1732
4.	897		2991/1	Felendová Pavla Praha 3 Žižkov, V Zahradkách 1993/65	1804
5.	923		2991/3	Palovi Zdeněk a Martina Koberovy 178	1791
6.	858	K O B E R O V Y	2995/1	Laupyová Dana Praha 5 - Stodůlky, Flöglova 1505/5	3592
7.	946		2991/5	Tarrantová Lucie Koberovy 194	1380
8.	957		2991/5	Žalská Lucie Koberovy 195	1135
9.	637		2994/2	Plíhalovi Jiří a Jan Vratislavice 1417	973
10.	566		2994/4	Rutkovský Vladimír a Iva Koberovy 114	343
11.	978		2994/4	Rutkovský David a Martina Koberovy 179	788
12.			3420	přístupová cesta - obec Koberovy	
13.			3449/1	okresní silnice KSSLK (Krajská správa silnic libereckého kraje)	
14.			2703	Polní cesta - obec Loučky	

5) URBANISTICKÝ NÁVRH

Urbanistická koncepce je dána tvarem a orientací řešeného území určeného územním plánem obec Koberovy k zastavění.

Urbanistické řešení v podstatě využívá a navazuje na stávající vlastnickou strukturu pozemků. Řešená lokalita označená v územním plánu jako Z40K je přímo napojena na místní asfaltovou cestu č. k. 3420 v majetku obce. Na tuto cestu pak navazuje polní zpevněná komunikace, která je napojena na okresní silnici č. k. 3449/1 v majetku krajské správy silnic libereckého kraje. V asfaltové místní komunikaci č. k. 3420 jsou umístěny rozvozy kanalizace, vody a plynu. Elekt. vedení NN je rozvedeno podél na betonových sloupech.

Předmětná územní studie řeší a navrhuje umístění samostatně stojících rodinných domků s parkováním osobních vozidel na vlastním pozemku.

Navrhované řešení územní studie respektuje stávající zástavbu - jeden již realizovaný objekt zasahuje do prostoru řešeného území.

Sounáležitost s architektonickým výrazem a charakterem okolního území bude zajištěna regulačními podmínkami danými územním plánem obce Koberovy a požadavky CHKOČR Turnov.

6) REGULATIVY A LIMITY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Obecně platné regulativy a limity územního rozvoje obce stanovuje ÚP Koberovy.

Stanovenému funkčnímu využití ploch vymezených v ÚP Koberovy bude odpovídat navržený způsob jejich užívání, účel umísťovaných staveb a jejich případných změn.

Stavby a jiná zařízení, které funkčnímu využití území a ploch dle požadavku ÚP nebudou odpovídat – nemohou být na tomto území povolovány.

ÚP Koberovy vymezuje lokality – soubory funkčních ploch, jejichž využití je podmíněno vypracováním územní studie. Územní studie, zpracované na základě Zadání jednotlivých územních studií doplňují regulativy zástavby v konkrétních podmínkách řešených území. V daném případě se jedná o územní studii Z40K.

Dosavadní způsob využití ploch v území a v lokalitě řešené touto územní studií, který nyní neodpovídá funkčnímu využití dle návrhu územní studie je možný, pokud nebude bránit veřejnému zájmu a podstatným způsobem nenaruší základní navrženou urbanistickou koncepci řešené lokality.

A) PLOCHY ZASTAVITELNÉ

Určení funkčního využití řešeného území je dáno územním plánem obce Koberovy. ÚP stanovuje pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tyto podmínky:

1) Plochy pro bydlení

- hlavní využití: - bydlení v rodinných domech

Prostorová regulace

V řešené lokalitě Z40K je navržen způsob zastavění pozemků jednotlivými samostatně stojícími rodinnými domky včetně garáží a menších hospodářských doplňkových objektů – např. je možný (zahradní domek, kolna na nářadí apod.). Parkovací stání se navrhuje vlastním pozemku jednotlivých RD.

- Na ostatních volných plochách zeleně a zahrady je možné také situovat rekreační bazén a zahradní altán.
- Přípustná míra zastavění celého jednotlivého pozemku je max. 30%.
- Výšková hladina zástavby je cca 12,5 m – tj. 1 nadzemní podlaží, podkroví a podsklepení.
- Typ zastřešení – nad převažující hmotou stavby jsou navrženy střechy sedlové. Směr střešního hřebene bude určen ve výkresové části projektové dokumentace většinou standardně po výškové vrstevnici v dané části území nebo dle převažujícího architektonického výrazu okolí.

Vzhledem k tomu, že se řešená lokalita nachází v zóně ochrany CHKO Český ráj, bude území a stavební řízení podléhat jeho souhlasu.

- oplocení pozemků bude regenerováno pouze uliční čarou a hranicemi pozemků. Bude řešeno jako částečně průhledné s použitím přírodních materiálů – kámen, zdivo, dřevo, kov – případně doplněné výsadbou izolační zeleně.

Plochy dopravní infrastruktury

- plochy obslužných pozemních komunikací jsou stávající
- příjezdové komunikace ke garážím i odstavná plocha stání jednotlivých RD budou vždy na vlastním pozemku RD. Na veřejném prostranství a veřejných obslužných komunikacích parkovací stání navrhována nejsou.
- Pěší komunikace a chodníky se také nenavrhují.

Plochy a koridory technické infrastruktury

- koridory technické infrastruktury jsou totožné s trasami dopravní infrastruktury sloužící k obsluze řešeného území
- jednotlivé trasy inženýrských sítí a jejich vzájemná poloha a vzdálenosti jsou dány platnými předpisy a technickými normami.

Kromě navrhovaných a stávajících tras jednotlivých inženýrských sítí je třeba důsledně respektovat ochranné pásmo VN 35 KV, které se nachází při jižním okraji řešeného území.

B) PLOCHY NEZASTAVITELNÉ

Obecně se jedná vždy o plochy veřejného prostranství a komunikace dopravní stávající infrastruktury. Tyto plochy se však přímo v hranicích řešeného území v dané lokalitě nenacházejí.

Nejblíže se na jižní straně území za trasou VN 35 KV nacházejí nezastavitelné plochy v rámci zemědělské půdy v rámci ochrany ZPF. Nezastavitelná je také plocha ochranného pásma VN 35 KV.

C) LIMITY

Určujícími limity pro uspořádání a urbanistické řešení dané lokality jsou stávající

- trasy komunikací a trasy inženýrských sítí
- trasa vrchního vedení VN 35 KV na jižním okraji lokality
- hranice jednotlivých pozemkových parcel
- prostorová regulace navrhovaných staveb jako celek dle požadavků stanovených v ÚP Koberovy
- maximální kapacita navrhované zástavby řešeného území: v lokalitě Z40K se již nachází jeden stávající RD a navrženy jsou 3 nové RD.

D) ETAPIZACE

Výstavba 3 nových rodinných domků je na lokalitě Z40K navržena (dle zjištěné reality) ve 2-3 etapách. 1. RD by se měl stavět v roce 2016 - 2017 a to na p. p. č. k. 2995/3. Na téže parcele by se měl pak stavět 2. RD a to až v roce 2022 – 2023 tudíž cca za 5 let. 3. RD by se pak měl stavět zase za dalších 5 let – v roce cca 2028 – 2030 a to na parcele č. k. 2994/1 za stávajícím domem č. p. 180.

7) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešená lokalita Z40K určená pro výstavbu rodinných domků je přístupná po místní obslužné komunikaci č. k. 3420 s asfaltovým povrchem ve vlastnictví obce Koberovy.

Tato obslužná kominice je pak dále průjezdná po zpevněné polní cestě napojené na okresní silnici č. k. 3449/1, která je v majetku Krajské správy silnic Libereckého kraje.

Obě tyto stávající komunikace jsou pak v obci napojeny na společné křižovatce na páteřní komunikaci č. k. 3415 jdoucí středem obce směrem od Železného Brodu do Turnova a naopak.

Všechny výše uvedené páteřní i obslužné kominice jsou obousměrné.

Pěší komunikace ani chodníky nejsou v místě řešeného území uvažovány.

Parkovací a odstavná stání soukromých vozidel jsou řešena na vlastních pozemcích jednotlivých rodinných domků. Zpevněná polní cesta č. k. 2703, která je napojena u řešené lokality Z40K na místní asfaltovou komunikaci č. k. 3420 s výjezdem na okresní silnici č. k. 3449/1 umožňuje celoročně průjezd a komunikační obslužnost sanitním a požárním vozidlům.

8) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Veškeré trasy inženýrských sítí vedou v místní obslužné komunikaci č. k. 3420 v majetku obce Koberovy. Jedná se o splaškovou kanalizaci, vodovod, plyn, kabelovou televizi a veřejné osvětlení. Poslední stožár veřejného osvětlení je umístěn před rodinným domem č. p. 180 manželů Rutkovských. Pro rozšíření a doplnění stávající sítě veřejného osvětlení v rámci řešené lokality Z40K je navrženo umístění ještě jednoho osvětlovacího stožáru VO a to před první nově navržený rodinný domek na p. p. č. k. 2995/3. Tento osvětlovací stožár VO bude umístěn mimo ochranné pásmo VN 35 KV ve vzdálenosti cca 40m od posledního stožáru VO před domem č. p. 180. Elektrická energie je k řešené lokalitě přivedena vrchním vedením na betonových sloupech a jednotlivé stávající objekty jsou pak napojeny buď závěsným kabelem nebo zemním kabelem přes jednotlivé elektr. skříňky.

Při levém jižním okraji řešené lokality Z40K je umístěno vrchní vedení VN 35 KV u kterého pak musí být respektováno jeho normou dané ochranné pásmo.

Nově navržené objekty rodinných domků budou pak všechny postupně napojeny vlastními přípojkami na již zmíněné stávající distribuční trasy inženýrských sítí.

Dešťové vody ze všech nových rodinných domků budou vsakovány na plochách a v prostorách vlastních soukromých pozemků.

9) ÚPRAVA PLOCH A PROSTRANSTVÍ

Provedení výsadby zeleně a úpravy na zahrádkách jednotlivých navržených rodinných domků, případně na některých plochách veřejné zeleně v okolí bude provedeno běžným způsobem a klasickou technologií pro osázení zeleně.

Pro výsadbu bude použit rostlinný materiál příbuzný a podobný již vzrostlé stávající zeleni, nacházející se v okolí. Případná nová vzrostlá zezeň může být však realizována pouze mimo trasy ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury.

10) PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

K částečnému ale jen k dočasnému zhoršení životního prostředí dojde pouze po dobu realizace staveb.

Toto přechodné období zhoršených podmínek životního prostředí během realizace nových staveb bude nutno co nejvíce eliminovat bezchybnou organizací prací a nezbytnými technickými opatřeními.

Vlastní provoz realizovaného souboru nově navrhovaných staveb nebude mít žádný negativní vliv na okolní životní prostředí, neboť se bude jednat jen o realizaci staveb pro bydlení.

Nejbližší průmyslové objekty s bezprašným i bezhlučným provozem se nacházejí na druhé straně okresní silnice Koberovy – Besedice, Malá Skála severním směrem od řešeného území lokality Z40K – (firma KOVO – KNOMI).

Na křižovatce výše uvedené okresní silnice místní obslužné komunikace a průjezdní – páteřní silnice Koberovy – Železný Brod se ještě nachází sklářská firma „Rutkovský“.

Nově navržené stavby rodinných domků jsou svým charakterem nevýrobní a jejich provoz a užívání zásadním způsobem nezatíží životní prostředí přilehlého okolí.

Všechny imisní a předepsané limity z případných stacionárních zdrojů znečištění nově navrhovaných objektů musí být respektovány a dodrženy.

Likvidace odpadků

Tuhý domovní odpad produkovaný novými rodinnými domky bude likvidován způsobem v místě obvyklém a to svozem TDO na určenou skládku – zajišťovaným obcí Koberovy.

Tekuté domovní odpady jsou řešeny napojením na místní splaškovou kanalizaci – případně domácí čistírnou odpadních vod umístěnou na vlastním pozemku.

11) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A SOUVISEJÍCÍ OPATŘENÍ

Plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace se v této územní studii neřeší a nevymezují.

Tyto plochy jsou řešeny a vymezeny v platném ÚP obce Koberovy a jsou mimo území řešené touto studií. Touto územní studií se také nestanovují další a jiná nová ochranná pásma.

Platí stávající ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury a vodního vedení VN 35 KV na jižním okraji řešeného území dané lokality.

12) OCHRANA ZPF A PUPFL

Řešená lokalita Z40K je specifikována, projednána a schválena územním plánem obce Koberovy s podmínkou pro další rozhodování v tomto území zpracováním územní studie.

K odnětí ze zemědělského půdního fondu – ZPF je navržena pouze plocha, která odpovídá rozsahu ploch schváleného v projednaném a schváleném územním plánu obce Koberovy.

Návrh na trvalé odnětí ze ZPF bude předmětem projednání DVR pro jednotlivé stavby v řešené lokalitě. Řešené území dané lokality se nenachází v ochranném pásmu lesa.

1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	územní studie KOBEROVY – lokalita Z40K
Místo stavby:	soubor parcel v obci Koberovy – (dle ÚP Koberovy)
Charakter stavby:	návrh parcelace dané lokality, návrh + umístění jednotlivých objektů RD a jejich napojení na ing. sítě – podklad pro jednotlivá stavební řízení RD.
Pořizovatel:	Městský úřad Železný Brod Úřad územního plánování Náměstí 3. Května č. p. 1 468 22 Železný Brod
Zhotovitel:	Ing. arch. Pavel Bohuslav spolupráce Ing. arch. Vladislav Hron
Datum zhotovení:	02/2016

2) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1 Výchozí podklady

- Zadání ÚZS – oddělení ÚP MěÚ Železný Brod
- ÚP Koberovy (SÚRPMO a. s. Praha) – 1 : 5000
- Mapa obce Koberovy – výškopis – 1 : 2880
- Katastrální mapa obce – 1 : 1000
- Geodetický podklad lokality – 1 : 500

2.2 Důvody pořízení ÚZS

- Požadavek vyplývající z řešení územního plánu obce Koberovy.
- Územní studie bude tudíž sloužit pro stavební úřad a příslušné orgány, organizace a instituce jako podklad pro rozhodování o umístění staveb v řešeném území.

2.3 Cíle pořízení ÚZS

- Provéřit dané území jako celek
- Stanovit zásady organizace území zaměřené zejména na vymezení ploch pro novou výstavbu RD a řešení umístění technické infrastruktury.
- Stanovit základní podmínky řešení prostorového uspořádání navrhovaných objektů ve vztahu k okolní zástavbě a přilehlé krajině.

3) POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

3.1 Vymezení řešeného území

Jedná se o soubor parcel v k.ú. Koberovy vymezený zpracovaným a schváleným ÚP Koberovy a to konkrétně o lokalitu označenou v ÚP jako Z40K.

3.2 Charakteristika řešeného území

- Plocha lokality Z40K má téměř čtvercový tvar velmi mírně svažité k severovýchodu.
- Sousední plocha lokality Z39K má tvar trojúhelníkový, mírně svažité k severu a je tak malá, že na ní lze umístit pouze jeden RD a není tudíž potřeba řešit tuto lokalitu touto územní studií!
- Řešené území lokality Z40K je lemováno místními komunikacemi a to asfaltovou cestou č. k. 3420, na kterou navazuje průjezdová polní zpevněná cesta č. k. 2703, která je napojena na okresní silnici č. k. 3449
- Do prostoru řešeného území také zasahují plochy stávající zástavby.
- Řešené území se nenachází v záplavovém území.

3.3 Současné využití ploch

- trvalý travní porost bez vzrostlé zeleně
- ZPF – pastvina

3.4 Ochranná pásma

- Na prostor celého řešeného území lokality Z40K se vztahuje ochranné pásmo vodního vedení VN35KV.
- V řešení území musí být dodrženy a respektovány normové odstupy od jednotlivých tras inženýrských sítí stávajících i navrhovaných.
- Vzdálenosti mezi jednotlivými navrhovanými novými objekty respektují požadavky dané zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v jeho platném znění.

3.5 Stávající stavby a zeleň

- Na řešeném území lokality Z40K se nachází již jeden nový postavený rodinný domek manželů Rutkovských.
- Zbývající celá plocha lokality v řešeném území je kompletně zatravněna a pečlivě udržována.

4) MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

č.	LV	K. Ú.	parcela č.	Vlastník - adresa	výměra m ²
1.	944	K O B E R O V Y	2995/3	Bohuslavovi Pavel a Věra Železný Brod 713/38	2587
2.	964		2994/1	Rutskový Lukáš a Klára Koberovy 180	2787
3.	911		2991/4	Rejmont Jiří Železný Brod 808	1732
4.	897		2991/1	Felendová Pavla Praha 3 Žižkov, V Zahradkách 1993/65	1804
5.	923		2991/3	Palovi Zdeněk a Martina Koberovy 178	1791
6.	858	K O B E R O V Y	2995/1	Laupyová Dana Praha 5 - Stodůlky, Flöglova 1505/5	3592
7.	946		2991/5	Tarrantová Lucie Koberovy 194	1380
8.	957		2991/5	Žalská Lucie Koberovy 195	1135
9.	637		2994/2	Plíhalovi Jiří a Jan Vratislavice 1417	973
10.	566		2994/4	Rutkovský Vladimír a Iva Koberovy 114	343
11.	978		2994/4	Rutkovský David a Martina Koberovy 179	788
12.			3420	přístupová cesta - obec Koberovy	
13.			3449/1	okresní silnice KSSLK (Krajská správa silnic libereckého kraje)	
14.			2703	Polní cesta - obec Loučky	

5) URBANISTICKÝ NÁVRH

Urbanistická koncepce je dána tvarem a orientací řešeného území určeného územním plánem obec Koberovy k zastavění.

Urbanistické řešení v podstatě využívá a navazuje na stávající vlastnickou strukturu pozemků. Řešená lokalita označená v územním plánu jako Z40K je přímo napojena na místní asfaltovou cestu č. k. 3420 v majetku obce. Na tuto cestu pak navazuje polní zpevněná komunikace, která je napojena na okresní silnici č. k. 3449/1 v majetku krajské správy silnic libereckého kraje. V asfaltové místní komunikaci č. k. 3420 jsou umístěny rozvozy kanalizace, vody a plynu. Elekt. vedení NN je rozvedeno podél na betonových sloupech.

Předmětná územní studie řeší a navrhuje umístění samostatně stojících rodinných domků s parkováním osobních vozidel na vlastním pozemku.

Navrhované řešení územní studie respektuje stávající zástavbu - jeden již realizovaný objekt zasahuje do prostoru řešeného území.

Sounáležitost s architektonickým výrazem a charakterem okolního území bude zajištěna regulačními podmínkami danými územním plánem obce Koberovy a požadavky CHKOČR Turnov.

6) REGULATIVY A LIMITY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Obecně platné regulativy a limity územního rozvoje obce stanovuje ÚP Koberovy.

Stanovenému funkčnímu využití ploch vymezených v ÚP Koberovy bude odpovídat navržený způsob jejich užívání, účel umísťovaných staveb a jejich případných změn.

Stavby a jiná zařízení, které funkčnímu využití území a ploch dle požadavku ÚP nebudou odpovídat – nemohou být na tomto území povolovány.

ÚP Koberovy vymezuje lokality – soubory funkčních ploch, jejichž využití je podmíněno vypracováním územní studie. Územní studie, zpracované na základě Zadání jednotlivých územních studií doplňují regulativy zástavby v konkrétních podmínkách řešených území. V daném případě se jedná o územní studii Z40K.

Dosavadní způsob využití ploch v území a v lokalitě řešené touto územní studií, který nyní neodpovídá funkčnímu využití dle návrhu územní studie je možný, pokud nebude bránit veřejnému zájmu a podstatným způsobem nenaruší základní navrženou urbanistickou koncepci řešené lokality.

A) PLOCHY ZASTAVITELNÉ

Určení funkčního využití řešeného území je dáno územním plánem obce Koberovy. ÚP stanovuje pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tyto podmínky:

1) Plochy pro bydlení

- hlavní využití: - bydlení v rodinných domech

Prostorová regulace

V řešené lokalitě Z40K je navržen způsob zastavění pozemků jednotlivými samostatně stojícími rodinnými domky včetně garáží a menších hospodářských doplňkových objektů – např. je možný (zahradní domek, kolna na náradí apod.). Parkovací stání se navrhuje vlastním pozemku jednotlivých RD.

- Na ostatních volných plochách zeleně a zahrady je možné také situovat rekreační bazén a zahradní altán.
- Přípustná míra zastavění celého jednotlivého pozemku je max. 30%.
- Výšková hladina zástavby je cca 12,5 m – tj. 1 nadzemní podlaží, podkroví a podsklepení.
- Typ zastřešení – nad převažující hmotou stavby jsou navrženy střechy sedlové. Směr střešního hřebene bude určen ve výkresové části projektové dokumentace většinou standardně po výškové vrstevnici v dané části území nebo dle převažujícího architektonického výrazu okolí.

Vzhledem k tomu, že se řešená lokalita nachází v zóně ochrany CHKO Český ráj, bude území a stavební řízení podléhat jeho souhlasu.

- oplocení pozemků bude regenerováno pouze uliční čarou a hranicemi pozemků. Bude řešeno jako částečně průhledné s použitím přírodních materiálů – kámen, zdivo, dřevo, kov – případně doplněné výsadbou izolační zeleně.

Plochy dopravní infrastruktury

- plochy obslužných pozemních komunikací jsou stávající
- příjezdové komunikace ke garážím i odstavná plocha stání jednotlivých RD budou vždy na vlastním pozemku RD. Na veřejném prostranství a veřejných obslužných komunikacích parkovací stání navrhována nejsou.
- Pěší komunikace a chodníky se také nenavrhují.

Plochy a koridory technické infrastruktury

- koridory technické infrastruktury jsou totožné s trasami dopravní infrastruktury sloužící k obsluze řešeného území
- jednotlivé trasy inženýrských sítí a jejich vzájemná poloha a vzdálenosti jsou dány platnými předpisy a technickými normami.

Kromě navrhovaných a stávajících tras jednotlivých inženýrských sítí je třeba důsledně respektovat ochranné pásmo VN 35 KV, které se nachází při jižním okraji řešeného území.

B) PLOCHY NEZASTAVITELNÉ

Obecně se jedná vždy o plochy veřejného prostranství a komunikace dopravní stávající infrastruktury. Tyto plochy se však přímo v hranicích řešeného území v dané lokalitě nenacházejí.

Nejblíže se na jižní straně území za trasou VN 35 KV nacházejí nezastavitelné plochy v rámci zemědělské půdy v rámci ochrany ZPF. Nezastavitelná je také plocha ochranného pásma VN 35 KV.

C) LIMITY

Určujícími limity pro uspořádání a urbanistické řešení dané lokality jsou stávající

- trasy komunikací a trasy inženýrských sítí
- trasa vrchního vedení VN 35 KV na jižním okraji lokality
- hranice jednotlivých pozemkových parcel
- prostorová regulace navrhovaných staveb jako celek dle požadavků stanovených v ÚP Koberovy
- maximální kapacita navrhované zástavby řešeného území: v lokalitě Z40K se již nachází jeden stávající RD a navrženy jsou 3 nové RD.

D) ETAPIZACE

Výstavba 3 nových rodinných domků je na lokalitě Z40K navržena (dle zjištěné reality) ve 2-3 etapách. 1. RD by se měl stavět v roce 2016 - 2017 a to na p. p. č. k. 2995/3. Na téže parcele by se měl pak stavět 2. RD a to až v roce 2022 – 2023 tudíž cca za 5 let. 3. RD by se pak měl stavět zase za dalších 5 let – v roce cca 2028 – 2030 a to na parcele č. k. 2994/1 za stávajícím domem č. p. 180.

7) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešená lokalita Z40K určená pro výstavbu rodinných domků je přístupná po místní obslužné komunikaci č. k. 3420 s asfaltovým povrchem ve vlastnictví obce Koberovy.

Tato obslužná kominice je pak dále průjezdná po zpevněné polní cestě napojené na okresní silnici č. k. 3449/1, která je v majetku Krajské správy silnic Libereckého kraje.

Obě tyto stávající komunikace jsou pak v obci napojeny na společné křižovatce na páteřní komunikaci č. k. 3415 jdoucí středem obce směrem od Železného Brodu do Turnova a naopak.

Všechny výše uvedené páteřní i obslužné kominice jsou obousměrné.

Pěší komunikace ani chodníky nejsou v místě řešeného území uvažovány.

Parkovací a odstavná stání soukromých vozidel jsou řešena na vlastních pozemcích jednotlivých rodinných domků. Zpevněná polní cesta č. k. 2703, která je napojena u řešené lokality Z40K na místní asfaltovou komunikaci č. k. 3420 s výjezdem na okresní silnici č. k. 3449/1 umožňuje celoročně průjezd a komunikační obslužnost sanitním a požárním vozidlům.

8) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Veškeré trasy inženýrských sítí vedou v místní obslužné komunikaci č. k. 3420 v majetku obce Koberovy. Jedná se o splaškovou kanalizaci, vodovod, plyn, kabelovou televizi a veřejné osvětlení. Poslední stožár veřejného osvětlení je umístěn před rodinným domem č. p. 180 manželů Rutkovských. Pro rozšíření a doplnění stávající sítě veřejného osvětlení v rámci řešené lokality Z40K je navrženo umístění ještě jednoho osvětlovacího stožáru VO a to před první nově navržený rodinný domek na p. p. č. k. 2995/3. Tento osvětlovací stožár VO bude umístěn mimo ochranné pásmo VN 35 KV ve vzdálenosti cca 40m od posledního stožáru VO před domem č. p. 180. Elektrická energie je k řešené lokalitě přivedena vrchním vedením na betonových sloupech a jednotlivé stávající objekty jsou pak napojeny buď závěsným kabelem nebo zemním kabelem přes jednotlivé elektr. skříňky.

Při levém jižním okraji řešené lokality Z40K je umístěno vrchní vedení VN 35 KV u kterého pak musí být respektováno jeho normou dané ochranné pásmo.

Nově navržené objekty rodinných domků budou pak všechny postupně napojeny vlastními přípojkami na již zmíněné stávající distribuční trasy inženýrských sítí.

Dešťové vody ze všech nových rodinných domků budou vsakovány na plochách a v prostorách vlastních soukromých pozemků.

9) ÚPRAVA PLOCH A PROSTRANSTVÍ

Provedení výsadby zeleně a úpravy na zahrádkách jednotlivých navržených rodinných domků, případně na některých plochách veřejné zeleně v okolí bude provedeno běžným způsobem a klasickou technologií pro osázení zeleně.

Pro výsadbu bude použit rostlinný materiál příbuzný a podobný již vzrostlé stávající zeleni, nacházející se v okolí. Případná nová vzrostlá zezeň může být však realizována pouze mimo trasy ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury.

10) PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

K částečnému ale jen k dočasnému zhoršení životního prostředí dojde pouze po dobu realizace staveb.

Toto přechodné období zhoršených podmínek životního prostředí během realizace nových staveb bude nutno co nejvíce eliminovat bezchybnou organizací prací a nezbytnými technickými opatřeními.

Vlastní provoz realizovaného souboru nově navrhovaných staveb nebude mít žádný negativní vliv na okolní životní prostředí, neboť se bude jednat jen o realizaci staveb pro bydlení.

Nejbližší průmyslové objekty s bezprašným i bezhlučným provozem se nacházejí na druhé straně okresní silnice Koberovy – Besedice, Malá Skála severním směrem od řešeného území lokality Z40K – (firma KOVO – KNOMI).

Na křižovatce výše uvedené okresní silnice místní obslužné komunikace a průjezdní – páteřní silnice Koberovy – Železný Brod se ještě nachází sklářská firma „Rutkovský“.

Nově navržené stavby rodinných domků jsou svým charakterem nevýrobní a jejich provoz a užívání zásadním způsobem nezatíží životní prostředí přilehlého okolí.

Všechny imisní a předepsané limity z případných stacionárních zdrojů znečištění nově navrhovaných objektů musí být respektovány a dodrženy.

Likvidace odpadků

Tuhý domovní odpad produkovaný novými rodinnými domky bude likvidován způsobem v místě obvyklém a to svozem TDO na určenou skládku – zajišťovaným obcí Koberovy.

Tekuté domovní odpady jsou řešeny napojením na místní splaškovou kanalizaci – případně domácí čistírnou odpadních vod umístěnou na vlastním pozemku.

11) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A SOUVISEJÍCÍ OPATŘENÍ

Plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace se v této územní studii neřeší a nevymezují.

Tyto plochy jsou řešeny a vymezeny v platném ÚP obce Koberovy a jsou mimo území řešené touto studií. Touto územní studií se také nestanovují další a jiná nová ochranná pásma.

Platí stávající ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury a vodního vedení VN 35 KV na jižním okraji řešeného území dané lokality.

12) OCHRANA ZPF A PUPFL

Řešená lokalita Z40K je specifikována, projednána a schválena územním plánem obce Koberovy s podmínkou pro další rozhodování v tomto území zpracováním územní studie.

K odnětí ze zemědělského půdního fondu – ZPF je navržena pouze plocha, která odpovídá rozsahu ploch schváleného v projednaném a schváleném územním plánu obce Koberovy.

Návrh na trvalé odnětí ze ZPF bude předmětem projednání DVR pro jednotlivé stavby v řešené lokalitě. Řešené území dané lokality se nenachází v ochranném pásmu lesa.

1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	územní studie KOBEROVY – lokalita Z40K
Místo stavby:	soubor parcel v obci Koberovy – (dle ÚP Koberovy)
Charakter stavby:	návrh parcelace dané lokality, návrh + umístění jednotlivých objektů RD a jejich napojení na ing. sítě – podklad pro jednotlivá stavební řízení RD.
Pořizovatel:	Městský úřad Železný Brod Úřad územního plánování Náměstí 3. Května č. p. 1 468 22 Železný Brod
Zhotovitel:	Ing. arch. Pavel Bohuslav spolupráce Ing. arch. Vladislav Hron
Datum zhotovení:	02/2016

2) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1 Výchozí podklady

- Zadání ÚZS – oddělení ÚP MěÚ Železný Brod
- ÚP Koberovy (SÚRPMO a. s. Praha) – 1 : 5000
- Mapa obce Koberovy – výškopis – 1 : 2880
- Katastrální mapa obce – 1 : 1000
- Geodetický podklad lokality – 1 : 500

2.2 Důvody pořízení ÚZS

- Požadavek vyplývající z řešení územního plánu obce Koberovy.
- Územní studie bude tudíž sloužit pro stavební úřad a příslušné orgány, organizace a instituce jako podklad pro rozhodování o umístění staveb v řešeném území.

2.3 Cíle pořízení ÚZS

- Provéřit dané území jako celek
- Stanovit zásady organizace území zaměřené zejména na vymezení ploch pro novou výstavbu RD a řešení umístění technické infrastruktury.
- Stanovit základní podmínky řešení prostorového uspořádání navrhovaných objektů ve vztahu k okolní zástavbě a přilehlé krajině.

3) POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

3.1 Vymezení řešeného území

Jedná se o soubor parcel v k.ú. Koberovy vymezený zpracovaným a schváleným ÚP Koberovy a to konkrétně o lokalitu označenou v ÚP jako Z40K.

3.2 Charakteristika řešeného území

- Plocha lokality Z40K má téměř čtvercový tvar velmi mírně svažité k severovýchodu.
- Sousední plocha lokality Z39K má tvar trojúhelníkový, mírně svažité k severu a je tak malá, že na ní lze umístit pouze jeden RD a není tudíž potřeba řešit tuto lokalitu touto územní studií!
- Řešené území lokality Z40K je lemováno místními komunikacemi a to asfaltovou cestou č. k. 3420, na kterou navazuje průjezdová polní zpevněná cesta č. k. 2703, která je napojena na okresní silnici č. k. 3449
- Do prostoru řešeného území také zasahují plochy stávající zástavby.
- Řešené území se nenachází v záplavovém území.

3.3 Současné využití ploch

- trvalý travní porost bez vzrostlé zeleně
- ZPF – pastvina

3.4 Ochranná pásma

- Na prostor celého řešeného území lokality Z40K se vztahuje ochranné pásmo vodního vedení VN35KV.
- V řešení území musí být dodrženy a respektovány normové odstupy od jednotlivých tras inženýrských sítí stávajících i navrhovaných.
- Vzdálenosti mezi jednotlivými navrhovanými novými objekty respektují požadavky dané zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v jeho platném znění.

3.5 Stávající stavby a zeleň

- Na řešeném území lokality Z40K se nachází již jeden nový postavený rodinný domek manželů Rutkovských.
- Zbývající celá plocha lokality v řešeném území je kompletně zatravněna a pečlivě udržována.

4) MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

č.	LV	K. Ú.	parcela č.	Vlastník - adresa	výměra m ²
1.	944	K O B E R O V Y	2995/3	Bohuslavovi Pavel a Věra Železný Brod 713/38	2587
2.	964		2994/1	Rutskový Lukáš a Klára Koberovy 180	2787
3.	911		2991/4	Rejmont Jiří Železný Brod 808	1732
4.	897		2991/1	Felendová Pavla Praha 3 Žižkov, V Zahradkách 1993/65	1804
5.	923		2991/3	Palovi Zdeněk a Martina Koberovy 178	1791
6.	858	K O B E R O V Y	2995/1	Laupyová Dana Praha 5 - Stodůlky, Flöglova 1505/5	3592
7.	946		2991/5	Tarrantová Lucie Koberovy 194	1380
8.	957		2991/5	Žalská Lucie Koberovy 195	1135
9.	637		2994/2	Plíhalovi Jiří a Jan Vratislavice 1417	973
10.	566		2994/4	Rutkovský Vladimír a Iva Koberovy 114	343
11.	978		2994/4	Rutkovský David a Martina Koberovy 179	788
12.			3420	přístupová cesta - obec Koberovy	
13.			3449/1	okresní silnice KSSLK (Krajská správa silnic libereckého kraje)	
14.			2703	Polní cesta - obec Loučky	

5) URBANISTICKÝ NÁVRH

Urbanistická koncepce je dána tvarem a orientací řešeného území určeného územním plánem obec Koberovy k zastavění.

Urbanistické řešení v podstatě využívá a navazuje na stávající vlastnickou strukturu pozemků. Řešená lokalita označená v územním plánu jako Z40K je přímo napojena na místní asfaltovou cestu č. k. 3420 v majetku obce. Na tuto cestu pak navazuje polní zpevněná komunikace, která je napojena na okresní silnici č. k. 3449/1 v majetku krajské správy silnic libereckého kraje. V asfaltové místní komunikaci č. k. 3420 jsou umístěny rozvozy kanalizace, vody a plynu. Elekt. vedení NN je rozvedeno podél na betonových sloupech.

Předmětná územní studie řeší a navrhuje umístění samostatně stojících rodinných domků s parkováním osobních vozidel na vlastním pozemku.

Navrhované řešení územní studie respektuje stávající zástavbu - jeden již realizovaný objekt zasahuje do prostoru řešeného území.

Sounáležitost s architektonickým výrazem a charakterem okolního území bude zajištěna regulačními podmínkami danými územním plánem obce Koberovy a požadavky CHKOČR Turnov.

6) REGULATIVY A LIMITY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Obecně platné regulativy a limity územního rozvoje obce stanovuje ÚP Koberovy.

Stanovenému funkčnímu využití ploch vymezených v ÚP Koberovy bude odpovídat navržený způsob jejich užívání, účel umísťovaných staveb a jejich případných změn.

Stavby a jiná zařízení, které funkčnímu využití území a ploch dle požadavku ÚP nebudou odpovídat – nemohou být na tomto území povolovány.

ÚP Koberovy vymezuje lokality – soubory funkčních ploch, jejichž využití je podmíněno vypracováním územní studie. Územní studie, zpracované na základě Zadání jednotlivých územních studií doplňují regulativy zástavby v konkrétních podmínkách řešených území. V daném případě se jedná o územní studii Z40K.

Dosavadní způsob využití ploch v území a v lokalitě řešené touto územní studií, který nyní neodpovídá funkčnímu využití dle návrhu územní studie je možný, pokud nebude bránit veřejnému zájmu a podstatným způsobem nenaruší základní navrženou urbanistickou koncepci řešené lokality.

A) PLOCHY ZASTAVITELNÉ

Určení funkčního využití řešeného území je dáno územním plánem obce Koberovy. ÚP stanovuje pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tyto podmínky:

1) Plochy pro bydlení

- hlavní využití: - bydlení v rodinných domech

Prostorová regulace

V řešené lokalitě Z40K je navržen způsob zastavění pozemků jednotlivými samostatně stojícími rodinnými domky včetně garáží a menších hospodářských doplňkových objektů – např. je možný (zahradní domek, kolna na nářadí apod.). Parkovací stání se navrhuje vlastním pozemku jednotlivých RD.

- Na ostatních volných plochách zeleně a zahrady je možné také situovat rekreační bazén a zahradní altán.
- Přípustná míra zastavění celého jednotlivého pozemku je max. 30%.
- Výšková hladina zástavby je cca 12,5 m – tj. 1 nadzemní podlaží, podkroví a podsklepení.
- Typ zastřešení – nad převažující hmotou stavby jsou navrženy střechy sedlové. Směr střešního hřebene bude určen ve výkresové části projektové dokumentace většinou standardně po výškové vrstevnici v dané části území nebo dle převažujícího architektonického výrazu okolí.

Vzhledem k tomu, že se řešená lokalita nachází v zóně ochrany CHKO Český ráj, bude území a stavební řízení podléhat jeho souhlasu.

- oplocení pozemků bude regenerováno pouze uliční čarou a hranicemi pozemků. Bude řešeno jako částečně průhledné s použitím přírodních materiálů – kámen, zdivo, dřevo, kov – případně doplněné výsadbou izolační zeleně.

Plochy dopravní infrastruktury

- plochy obslužných pozemních komunikací jsou stávající
- příjezdové komunikace ke garážím i odstavná plocha stání jednotlivých RD budou vždy na vlastním pozemku RD. Na veřejném prostranství a veřejných obslužných komunikacích parkovací stání navrhována nejsou.
- Pěší komunikace a chodníky se také nenavrhují.

Plochy a koridory technické infrastruktury

- koridory technické infrastruktury jsou totožné s trasami dopravní infrastruktury sloužící k obsluze řešeného území
- jednotlivé trasy inženýrských sítí a jejich vzájemná poloha a vzdálenosti jsou dány platnými předpisy a technickými normami.

Kromě navrhovaných a stávajících tras jednotlivých inženýrských sítí je třeba důsledně respektovat ochranné pásmo VN 35 KV, které se nachází při jižním okraji řešeného území.

B) PLOCHY NEZASTAVITELNÉ

Obecně se jedná vždy o plochy veřejného prostranství a komunikace dopravní stávající infrastruktury. Tyto plochy se však přímo v hranicích řešeného území v dané lokalitě nenacházejí.

Nejblíže se na jižní straně území za trasou VN 35 KV nacházejí nezastavitelné plochy v rámci zemědělské půdy v rámci ochrany ZPF. Nezastavitelná je také plocha ochranného pásma VN 35 KV.

C) LIMITY

Určujícími limity pro uspořádání a urbanistické řešení dané lokality jsou stávající

- trasy komunikací a trasy inženýrských sítí
- trasa vrchního vedení VN 35 KV na jižním okraji lokality
- hranice jednotlivých pozemkových parcel
- prostorová regulace navrhovaných staveb jako celek dle požadavků stanovených v ÚP Koberovy
- maximální kapacita navrhované zástavby řešeného území: v lokalitě Z40K se již nachází jeden stávající RD a navrženy jsou 3 nové RD.

D) ETAPIZACE

Výstavba 3 nových rodinných domků je na lokalitě Z40K navržena (dle zjištěné reality) ve 2-3 etapách. 1. RD by se měl stavět v roce 2016 - 2017 a to na p. p. č. k. 2995/3. Na téže parcele by se měl pak stavět 2. RD a to až v roce 2022 – 2023 tudíž cca za 5 let. 3. RD by se pak měl stavět zase za dalších 5 let – v roce cca 2028 – 2030 a to na parcele č. k. 2994/1 za stávajícím domem č. p. 180.

7) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešená lokalita Z40K určená pro výstavbu rodinných domků je přístupná po místní obslužné komunikaci č. k. 3420 s asfaltovým povrchem ve vlastnictví obce Koberovy.

Tato obslužná kominice je pak dále průjezdná po zpevněné polní cestě napojené na okresní silnici č. k. 3449/1, která je v majetku Krajské správy silnic Libereckého kraje.

Obě tyto stávající komunikace jsou pak v obci napojeny na společné křižovatce na páteřní komunikaci č. k. 3415 jdoucí středem obce směrem od Železného Brodu do Turnova a naopak.

Všechny výše uvedené páteřní i obslužné kominice jsou obousměrné.

Pěší komunikace ani chodníky nejsou v místě řešeného území uvažovány.

Parkovací a odstavná stání soukromých vozidel jsou řešena na vlastních pozemcích jednotlivých rodinných domků. Zpevněná polní cesta č. k. 2703, která je napojena u řešené lokality Z40K na místní asfaltovou komunikaci č. k. 3420 s výjezdem na okresní silnici č. k. 3449/1 umožňuje celoročně průjezd a komunikační obslužnost sanitním a požárním vozidlům.

8) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Veškeré trasy inženýrských sítí vedou v místní obslužné komunikaci č. k. 3420 v majetku obce Koberovy. Jedná se o splaškovou kanalizaci, vodovod, plyn, kabelovou televizi a veřejné osvětlení. Poslední stožár veřejného osvětlení je umístěn před rodinným domem č. p. 180 manželů Rutkovských. Pro rozšíření a doplnění stávající sítě veřejného osvětlení v rámci řešené lokality Z40K je navrženo umístění ještě jednoho osvětlovacího stožáru VO a to před první nově navržený rodinný domek na p. p. č. k. 2995/3. Tento osvětlovací stožár VO bude umístěn mimo ochranné pásmo VN 35 KV ve vzdálenosti cca 40m od posledního stožáru VO před domem č. p. 180. Elektrická energie je k řešené lokalitě přivedena vrchním vedením na betonových sloupech a jednotlivé stávající objekty jsou pak napojeny buď závěsným kabelem nebo zemním kabelem přes jednotlivé elektr. skříňky.

Při levém jižním okraji řešené lokality Z40K je umístěno vrchní vedení VN 35 KV u kterého pak musí být respektováno jeho normou dané ochranné pásmo.

Nově navržené objekty rodinných domků budou pak všechny postupně napojeny vlastními přípojkami na již zmíněné stávající distribuční trasy inženýrských sítí.

Dešťové vody ze všech nových rodinných domků budou vsakovány na plochách a v prostorách vlastních soukromých pozemků.

9) ÚPRAVA PLOCH A PROSTRANSTVÍ

Provedení výsadby zeleně a úpravy na zahrádkách jednotlivých navržených rodinných domků, případně na některých plochách veřejné zeleně v okolí bude provedeno běžným způsobem a klasickou technologií pro osázení zeleně.

Pro výsadbu bude použit rostlinný materiál příbuzný a podobný již vzrostlé stávající zeleni, nacházející se v okolí. Případná nová vzrostlá zezeň může být však realizována pouze mimo trasy ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury.

10) PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

K částečnému ale jen k dočasnému zhoršení životního prostředí dojde pouze po dobu realizace staveb.

Toto přechodné období zhoršených podmínek životního prostředí během realizace nových staveb bude nutno co nejvíce eliminovat bezchybnou organizací prací a nezbytnými technickými opatřeními.

Vlastní provoz realizovaného souboru nově navrhovaných staveb nebude mít žádný negativní vliv na okolní životní prostředí, neboť se bude jednat jen o realizaci staveb pro bydlení.

Nejbližší průmyslové objekty s bezprašným i bezhlučným provozem se nacházejí na druhé straně okresní silnice Koberovy – Besedice, Malá Skála severním směrem od řešeného území lokality Z40K – (firma KOVO – KNOMI).

Na křižovatce výše uvedené okresní silnice místní obslužné komunikace a průjezdní – páteřní silnice Koberovy – Železný Brod se ještě nachází sklářská firma „Rutkovský“.

Nově navržené stavby rodinných domků jsou svým charakterem nevýrobní a jejich provoz a užívání zásadním způsobem nezatíží životní prostředí přilehlého okolí.

Všechny imisní a předepsané limity z případných stacionárních zdrojů znečištění nově navrhovaných objektů musí být respektovány a dodrženy.

Likvidace odpadků

Tuhý domovní odpad produkovaný novými rodinnými domky bude likvidován způsobem v místě obvyklém a to svozem TDO na určenou skládku – zajišťovaným obcí Koberovy.

Tekuté domovní odpady jsou řešeny napojením na místní splaškovou kanalizaci – případně domácí čistírnou odpadních vod umístěnou na vlastním pozemku.

11) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A SOUVISEJÍCÍ OPATŘENÍ

Plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace se v této územní studii neřeší a nevymezují.

Tyto plochy jsou řešeny a vymezeny v platném ÚP obce Koberovy a jsou mimo území řešené touto studií. Touto územní studií se také nestanovují další a jiná nová ochranná pásma.

Platí stávající ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury a vodního vedení VN 35 KV na jižním okraji řešeného území dané lokality.

12) OCHRANA ZPF A PUPFL

Řešená lokalita Z40K je specifikována, projednána a schválena územním plánem obce Koberovy s podmínkou pro další rozhodování v tomto území zpracováním územní studie.

K odnětí ze zemědělského půdního fondu – ZPF je navržena pouze plocha, která odpovídá rozsahu ploch schváleného v projednaném a schváleném územním plánu obce Koberovy.

Návrh na trvalé odnětí ze ZPF bude předmětem projednání DVR pro jednotlivé stavby v řešené lokalitě. Řešené území dané lokality se nenachází v ochranném pásmu lesa.