

Ú Z E M N Í S T U D I E

LOKALITA BV15

KAMÝK NAD VLTAVOU

POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM

ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ZPRACOVATEL:

IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

DUBEN 2020

ÚZEMNÍ STUDIE**LOKALITA BV15****KAMÝK NAD VLTAVOU**

Objednatel: Obec Kamýk nad Vltavou

Pořizovatel: Městský úřad Příbram
Odbor stavební úřad a územní plánování
Oddělení územního plánování

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Plicka
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.
166 34 Praha 6, Thákurova 3

TEXTOVÁ ČÁST

- A Úvod
- B Vymezení a charakteristika řešené plochy
- C Urbanistická koncepce
- D Regulace

GRAFICKÁ ČÁST

- 1 Územní plán 1 : 5000
- 2 Dnešní stav 1 : 1000
- 3 Situace 1 : 1000
- 4 Situace (ortofoto) 1 : 1000

A ÚVOD

Obec Kamýk nad Vltavou má platný územní plán z roku 2016 (nabyl účinnosti dne 9. února 2016). V územním plánu Kamýk nad Vltavou je pro několik rozvojových lokalit stanovena podmínka zpracování územní studie, nebo uzavření dohody parcelaci. Jedná se o lokality BV1, BV2, BV7, BV8, BV12, BV13, BV15, BV16 a BV17. Pro lokalitu BV15 je podmínkou jejího dalšího rozvoje pořízení územní studie. Tato územní studie se stane jedním z podkladů pro koordinovaný rozvoj nové zástavby v této lokalitě, respektující i všechny stávající limity rozvoje (VVTL plynovod, krajinný ráz).

B VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉ PLOCHY

Lokalita BV15 se nachází v obci Velká, na levém břehu řeky Vltavy, v nezastavěném území při jižním okraji původní historické zástavby obce, tvořené převážně rodinnými domy.

Území řešené územní studií leží v katastrálním území Velká nad Vltavou a je tvořeno pozemky p. č. 1162/1, p. č. 1162/2 a částí pozemku p. č. 1238/1 (izolační zelený pás podél silnice III/102).

Řešené území je tvořeno loukou, větší skupiny stromové zeleně a keřové zeleně jsou v pásu, lemujícím silnici III/102 podél východního okraje řešeného území (mez – izolační pás na pozemku p. č. 1238/1).

Jižní část řešeného území leží uvnitř ochranného pásma VVTL plynovodu (DN 500); řešené území leží mimo bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu.

Řešené území se nachází v poměrně exponované poloze z hlediska krajinného rázu.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce rozvoje řešeného území vychází především z rozhodnutí, založeného na průběžných konzultacích pracovních návrhů územní studie, že lokalita bude určena pro výstavbu pouze dvou rodinných domů. Tyto rodinné domy budou umístěny na pozemcích dopravně obslužených nově navrženou slepou komunikací, navrženou souběžně se silnicí III/102. Rozhodnutí o maximální kapacitě dva rodinné domy vychází vstříc také stávajícímu charakteru řešeného území, resp. z respektu ke stávajícímu krajinnému rázu tohoto území.

Nová komunikace je navržena o šířce 8 metrů, souběžně se silnicí III/102, od které je oddělena zeleným pásem s izolační zelení, a na kterou je napojena jedním sjezdem na severu řešeného území.

Při zástavbě lokality bude v maximální možné míře respektována stávající stromová a keřová zeleň, která bude vhodně doplněna především v pásu izolační zeleně souběžně se silnicí III/102.

Územní studie určuje zástavbu řešeného území izolovanými rodinnými domy. Kapacita (předpokládaná): 2 rodinné domy na (územní studií) nově vymezených parcelách.

Dopravní infrastruktura: řešené území (lokalita BV15) je napojeno ve shodě s územním plánem Kamýk nad Vltavou na silnici III/102 – jedním sjezdem na severu řešeného území. Komunikace bude realizována po dohodě s obcí buď jako veřejná místní komunikace, nebo jako soukromá komunikace (od místa napojení na silnici III/102).

Technická infrastruktura: řešené území (lokalita BV15) je napojeno na stávající, resp. navrhovanou technickou infrastrukturu ve shodě s územním plánem Kamýk nad Vltavou.

Územní studie závazně stanovuje umístění komunikace; územní studie připouští změnu parcelace oproti územní studii navržené – za předpokladu, že se tak bude případně dít v neměnných hranicích, stanovených / vymezených komunikací.

D REGULACE

Základní uspořádání území, navržené územní studií, je patrné z grafické části: Situace 1 : 1000. Pokud nejsou konkrétní jevy prostorové regulace výslovně zmíněny a popsány, pak nejsou regulovány (například tvary a orientace střech), případně se předpokládá za postačující znění prostorových regulativů z platného územního plánu Kamýk nad Vltavou.

PLATNÁ REGULACE Z ÚZEMNÍHO PLÁNU KAMÝK NAD VLTAVOU PRO LOKALITU BV15:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (§8 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy.

Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 250 m² hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 35% (pro parcely o velikosti 1.000 m² až 2.000 m²), resp. 20% (pro parcely o velikosti 2.001 m² až 3.000 m²), resp. 10% (pro parcely o velikosti 3.001 m² a větší); minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží; max. výška nadzemních objektů: 10,0 metrů od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; min. velikost parcely: 1.000 m²; v zastavěném území jsou připuštěny výjimky z uvedených prostorových regulativů podle aktuální situace (s výjimkou max. podlažnosti); minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita BV15 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie; v této územní studii bude řešen především dopad výstavby v lokalitě na krajinný ráz.

Minimální plocha veřejných prostranství: 10% z celkové plochy lokality.

Veškerá stavební činnost v bezpečnostním pásmu VVTL plynovodu DN 500 je možná pouze v případě kladného projednání s vlastníkem, resp. správcem plynovodu.

V rámci umístování staveb v této lokalitě bude doložen vliv hluku z přilehlé silnice II. tř., přičemž musejí být splněny příslušné hlukové limity.

DOPLŇUJÍCÍ / UPŘESŇUJÍCÍ REGULACE NAVRŽENÁ ÚZEMNÍ STUDIÍ LOKALITY BV15:

Typický uliční profil:

hranice parcely a komunikace (oplocení) – komunikace (min. 8,0 m – včetně případného zeleného pásu) – pás izolační zeleně (podél silnice III/102)

vymezení komunikace je stanoveno jako pevné a závazné

Komunikace: (min.) šíře 6,0 m; povrch: jednotný – živice.

Zelený pás / veřejná izolační zeleň – bude respektována v maximální možné míře stávající hodnotná stromová a keřová zeleň; případně bude doplněna dosadbou stromové, případně keřové zeleně, respektující přirozenou místní druhovou skladbu.

Oplocení (směrem ke komunikaci): jednotná celková výška oplocení: 150 cm; průhledné.

Oplocení mezi stavebními parcelami: jednotná celková výška oplocení: 150 cm; průhledné.

Návrh parcelace: je stanoven jako doporučený – pevné a závazné je vymezení celků jednotlivých parcel komunikací.

Zastavovací (stavební) čára, umístování domů: zastavovací čára (stavební čára) není závazně stanovena; doporučené umístění domů – viz Situace 1 : 1000.

Funkční regulace / omezení změn v užívání staveb: jako dominantní funkce jednotlivých staveb (hlavních objektů) i celé lokality (řešeného území) je určeno individuální bydlení v rodinných domech; tato dominantní funkce nesmí být měněna, ani potlačována změnou v užívání jednotlivých staveb ve smyslu §§ 126 a 127 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Hospodářské objekty budou mít funkční využití související s dominantní funkcí jednotlivých staveb (hlavních objektů); jejich funkční využití nesmí být měněno tak, aby byla narušena změnou v užívání jednotlivých staveb ve smyslu §§ 126 a 127 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů dominantní funkce celé lokality (řešeného území).

Drobná zařízení obchodu a služeb (do 100 m² hrubé užitné plochy) jsou podmíněně přípustná – za podmínky, že jejich provoz nesníží obytný standard území.

Územní studie doporučuje respektovat v maximální možné míře stávající stromovou a keřovou zeleň v řešeném území.