

Ú Z E M N Í S T U D I E

LOKALITA BV17

KAMÝK NAD VLTAVOU

POŘIZOVATEL:

**MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM
ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

ZPRACOVATEL:

IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

ČERVEN 2018

ÚZEMNÍ STUDIE**LOKALITA BV17****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 BV17 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 BV17 se nachází v obci Velká, na levém břehu řeky Vltavy, v nezastavěném území při jihovýchodním 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. 737/19, 737/20, 1094/1, 1094/2, 1095, 1096.

Řešené území je tvořeno polem / loukou, větší skupiny stromové zeleně jsou pouze podél jižního okraje řešeného území, při silnici III/102. Dopravně je možné řešené území napojit přímo na silnici III/102, procházející podél jižní hranice řešeného území.

Prakticky celé řešené 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 z návrhu základní komunikační osy – místní komunikace, napojené na silnici III/102, podle které je pak organizována zástavba rodinných domů. Nově navržená místní komunikace má rovněž propojení pro pěší (nouzově pro automobily) směrem severním, ve vazbě na stávající systém místních komunikací.

Nová místní komunikace je navržena o šířce 8 metrů (celková šířka veřejného prostranství). Vlastní komunikace (o minimální šířce 6 metrů) může být lemována jednostranně zeleným pásem o šířce 2 metry – v tomto případě se doporučuje jeho umístění při západním okraji uličního prostoru. Aleje stromů nejsou v tomto zeleném pásu předpokládány.

Při zástavbě lokality bude v maximální možné míře respektována stávající stromová zeleň – v pásu izolační zeleně podél silnice III/102.

Územní studie určuje zástavbu řešeného území izolovanými rodinnými domy. Kapacita (předpokládaná): 7 rodinných domů na (územní studií) nově vymezených parcelách.

Dopravní infrastruktura: řešené území (lokalita BV17) je napojeno ve shodě s územním plánem Kamýk nad Vltavou na silnici III/102.

Technická infrastruktura: řešené území (lokalita BV17) je napojeno na stávající, resp. navrhovanou technickou infrastrukturu ve shodě s územním plánem Kamýk nad Vltavou.

Územní studie závazně stanovuje umístění místních komunikací – veřejných prostranství; územní studie připouští změnu parcelace oproti územní studií navržené – za předpokladu, že se tak bude případně dít v neměnných hranicích, stanovených / vymezených místními komunikacemi.

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 BV17:

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 BV17 - 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.

Rozvoj této lokality je podmíněně přípustný s tím, že podmínkou bude provedení posouzení krajinného rázu ve smyslu § 12 zák. č. 114/1992 Sb.

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.

DOPLŇUJÍCÍ / UPŘESŇUJÍCÍ REGULACE NAVRŽENÁ ÚZEMNÍ STUDIÍ LOKALITY BV17:

Typický uliční profil:

hranice parcely a ulice (veřejná část oplocení) – místní komunikace (min. 8,0 m – včetně případného zeleného pásu) - hranice parcely a ulice (veřejná část oplocení)

vymezení ulic (veřejných prostranství) je stanoveno jako pevné a závazné

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

Zelený pás – dle aktuální situace (není závazný regulativ): šíře 2,0 m; umisťován přednostně k západnímu rozhraní mezi ulicemi a parcelami; povrch: jednotný – tráva; jsou v něm umístěny stojany veřejného osvětlení; v místě vjezdů na jednotlivé stavební parcely je travnatý povrch přerušen 3,0 m širokým pruhem ze zatravnovacích dlaždic.

Veřejná část oplocení: 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 ulicemi.

Zastavovací (stavební) čára, umisťování domů: zastavovací čára (stavební čára) není závazně stanovena; je doporučeno, aby domy (hlavní objekty), umístěné na parcelách, přiléhajících je společnému veřejnému prostranství (části ulice) byly umisťovány svým průčelím, obráceným k veřejnému prostranství (ulici) na jednotnou zastavovací (stavební) čáru (nepřekročitelnou / nepodkročitelnou); 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 zeleň v řešeném území (týká se pásu zeleně podél komunikace III/102).