

Územní studie

Lokalita: Černé Budy - Na Beletínu SV I. (Z-ČB8, P-ČB7)

(město Sázava, katastrální území Černé Budy)

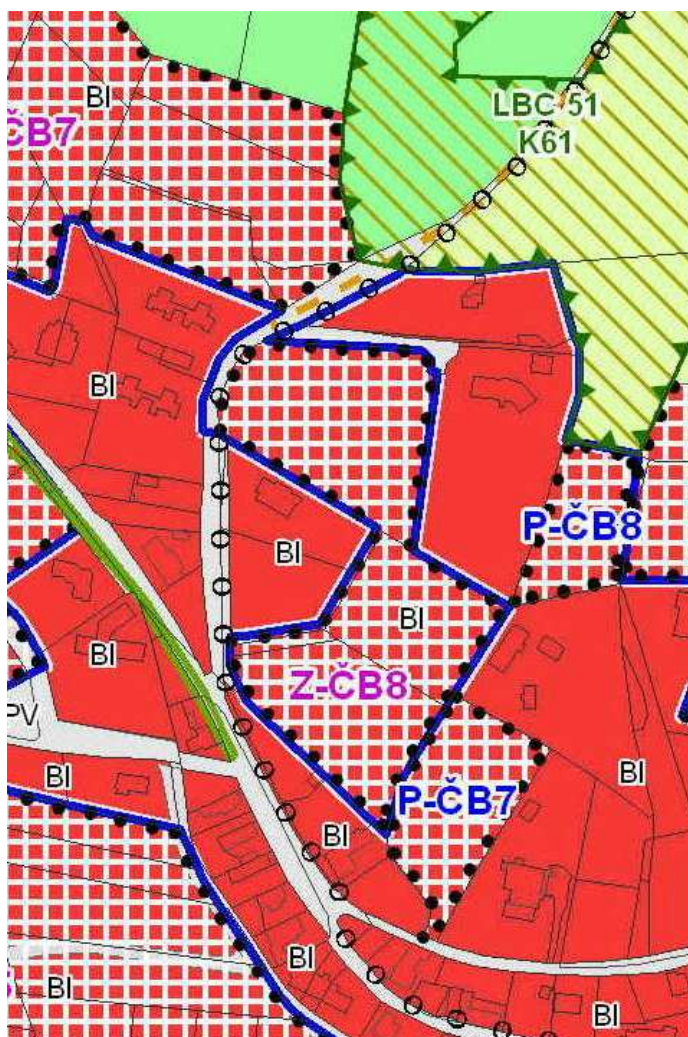
Územní plán Sázavy, vydaný zastupitelstvem města dne 1.10. 2014, vymezil plochy Z-ČB8 a P-ČB7 jako plochy určené pro bydlení individuální (BI), avšak jejich využití podmínil pořízením územní studie.

Kat. území	Rozvojové území	Označení plochy	Podmínky pořízení územní studie			plocha obsažena v předch. ÚPSÚ	Typ plochy s rozdílným způsobem využití	Orient. výměra v ha
			lhůta pro pořízení	stanovení etapizace	cíl a účel pořízení územní studie			
Černé Budy	Na Beletínu SV	Z-ČB8, P-ČB7	4	ne	podrobná koordinace a regulace rozvojové plochy – zejména stanovení počtu budov a parcelace	ANO	BI - bydlení individuální	1,8

poznámky a vysvětlivky k tabulce:

- lhůta pro pořízení je stanovena v počtu let od vydání územního plánu

Grafické vymezení řešeného území – výřez územního plánu (hlavní výkres):



Kapacitní a plošné údaje navržené parcelace (výměry uvedeny v m²) a etapizace:

<u>blok</u>	<u>rozloha celkem m²</u>	<u>počet parcel</u>	<u>min. rozloha parcely</u>	<u>max. rozloha parcely</u>	<u>prům. rozloha parcely</u>	<u>etapizace</u>
A	5952	1	5952	5952	5952	-
B	11360	3	3320	4158	3787	-
celkem	17312	4	3320	5952	4328	

Urbanistická koncepce vč. návrhu parcelace:

Navržená parcelace respektuje stávající parcelaci v území, kterou není potřeba měnit. Řešení je invariantní, není navržena etapizace.

Koncepce dopravního řešení:

Dopravní obsluha pozemků rodinných domů je navržena ze stávajících komunikací, obsluha parcely B1 je navržena prostřednictvím parcely 737/5 a 737/12. Navržená komunikace má charakter dopravně zklidněné komunikace. S ohledem na počet parcel a podmínky v území je tato komunikace slepá (obsluhuje pouze jedinou parcelu B1). Úzká komunikace na parcele 737/12 je nutná pro zajištění vazby na parcelu A1(737/9), která je dotčena věcnými břemeny vedení, chůze a jízdy (viz slabé linie ve výkrese urbanisticko dopravního řešení). s návazností na parcelu 737/10.

Předpoklady řešení technické infrastruktury:

Urbanistické řešení respektuje gravitační podmínky související s likvidací splaškových a srážkových vod (pozn.: vsakování dešťových vod bude řešeno pouze na vlastním stavebním pozemku rodinných domů). Předpokládá se napojení navržených pozemků rodinných domů na stávající technickou infrastrukturu.

Požadavky §7/2 vyhlášky 501/2006 Sb. - plochy veřejných prostranství mimo pozemní komunikace (parks a odpočivné prostory a plochy pro umístění dětských hřišť):

Vzhledem k rozloze a charakteru řešeného území nejsou navržena veřejná prostranství parkového charakteru.

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt:

Pro stavby rodinných domů v rozvojových plochách Z- ČB8 a P- ČB7 je uložena podmínka, že. architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat jen autorizovaný architekt.

Znamé limity využití území:

Využití parcel B1 a zejména parcely B2 je omezeno ochrannými pásmy vzdušného vedení VN. Parcelou A1 je vedena kanalizace na parcelu 737/10. Poloha kanalizace dle dat ÚAP se nejeví jako přesná.

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace:

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace nejsou v řešeném území územním plánem vymezeny.

Podmínky umístění rodinných domů:

Územním plánem navržené využití řešených ploch je uvedeno v následující tabulce:

BI - bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.)	
Hlavní využití (převažující způsob využití):	
■ plochy pro individuální formy bydlení v rodinných domech městského charakteru a forem	
Přípustné využití:	
■ pozemky rodinných domů	
■ pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství	
■ pozemky souvisejícího občanského vybavení (dále i OV), pokud vyhovují podmínkám uvedeným v podmíněně přípustném využití, kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné	
■ stavby a zařízení zahrádek (zahrádkové osady, zahradní domky)	
Nepřípustné využití:	
■ stavby pro chovatelství	
■ pozemky bytových domů;	
■ stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a kempy	
■ stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohody bydlení či rekreace a nejsou slučitelné s obytným územím	
■ pozemky občanského vybavení nepřiměřeného rozsahu – zejména pozemky pro budovy obchodního prodeje o celkové výměře dotčených a provozně souvisejících pozemků větší než 1000 m ²	
Podmíněně přípustné využití:	
(kdy podmínka jsou stanoveny obecně pro celé řešené území a uvedeny v jednotlivých řádcích za pomlčkou)	
■ pozemky staveb pro rodinnou rekreaci – pouze stávající	
■ otevřená hřiště a sportovní plochy – pouze související, které slouží potřebám obyvatel ve vymezené ploše	
■ související pozemky staveb a zařízení OV pro veřejnou infrastrukturu – pouze nerušící, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území	
■ plochy nerušící výroby a služeb – pouze nerušící, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území	
■ novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny – pouze nerušící, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území	
■ ostatní občanské vybavení komerčního charakteru – pouze nerušící, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území	
Podmíněně přípustné využití :	
(kdy podmínka je lokálně omezena či určena v konkrétní rozvojové ploše)	
■ plochy v rozvojovém území Na Beletínu SV Z-ČB 8, 9; P-ČB 7, 8, 9 - minimální velikost pozemků pro	

výstavbu rodinných domů činí 3000 m ² . U uvedených rozvojových ploch je požadována nízkopodlažní zástavba, která naváže na charakter tradiční zástavby se šikmými střechami. Vhodné jsou větší zahrady, případně zeleň v rámci uličních a menších veřejných prostorů.
■ plocha v rozvojovém území Na Beletínu SV Z-ČB 7 - minimální velikost pozemků pro výstavbu rodinných domů činí 1500 m ²
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu - výšková regulace zástavby:
■ v plochách změn v nezastavěném území je maximální limit podlažnosti = 1 + 1 (jedno nadzemní podlaží a jedno podkroví či ustupující podlaží)
■ v plochách v zastavěném území je podlažnost určená urbanistickým kontextem dle okolní zástavby a nad jeho rámec není přípustné ji zvyšovat
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – rozmezí výměr pro vymezování stavebních pozemků a intenzita využití území:
■ poměr výměry vsakování schopné části pozemku k celkové výměře pozemku musí činit nejméně 0,4
■ velikost pozemků pro výstavbu rodinných domů je v plochách změn doporučena určena v rozmezí výměr 800 - 1200 m ² , není-li určeno jinak podmínkami v konkrétní rozvojové ploše. Odchýlení od uvedených hodnot je možné v případě takových podmínek v území, které neumožňují jejich dodržení.

Závěr:

Navržené řešení je v souladu s požadavky územního plánu a nevyplývají z něj žádné požadavky na změnu územního plánu. Doporučit lze vymezení přístupové komunikace v rámci změny územního plánu jako veřejné prostranství. Doporučuje se prověření správnosti zákresu polohy stávající kanalizace na parcele 737/9 v územně analytických podkladech.