

Územní studie

Lokalita - Na Vrších II. (Z-S7)

(město Sázava, katastrální území Sázava)

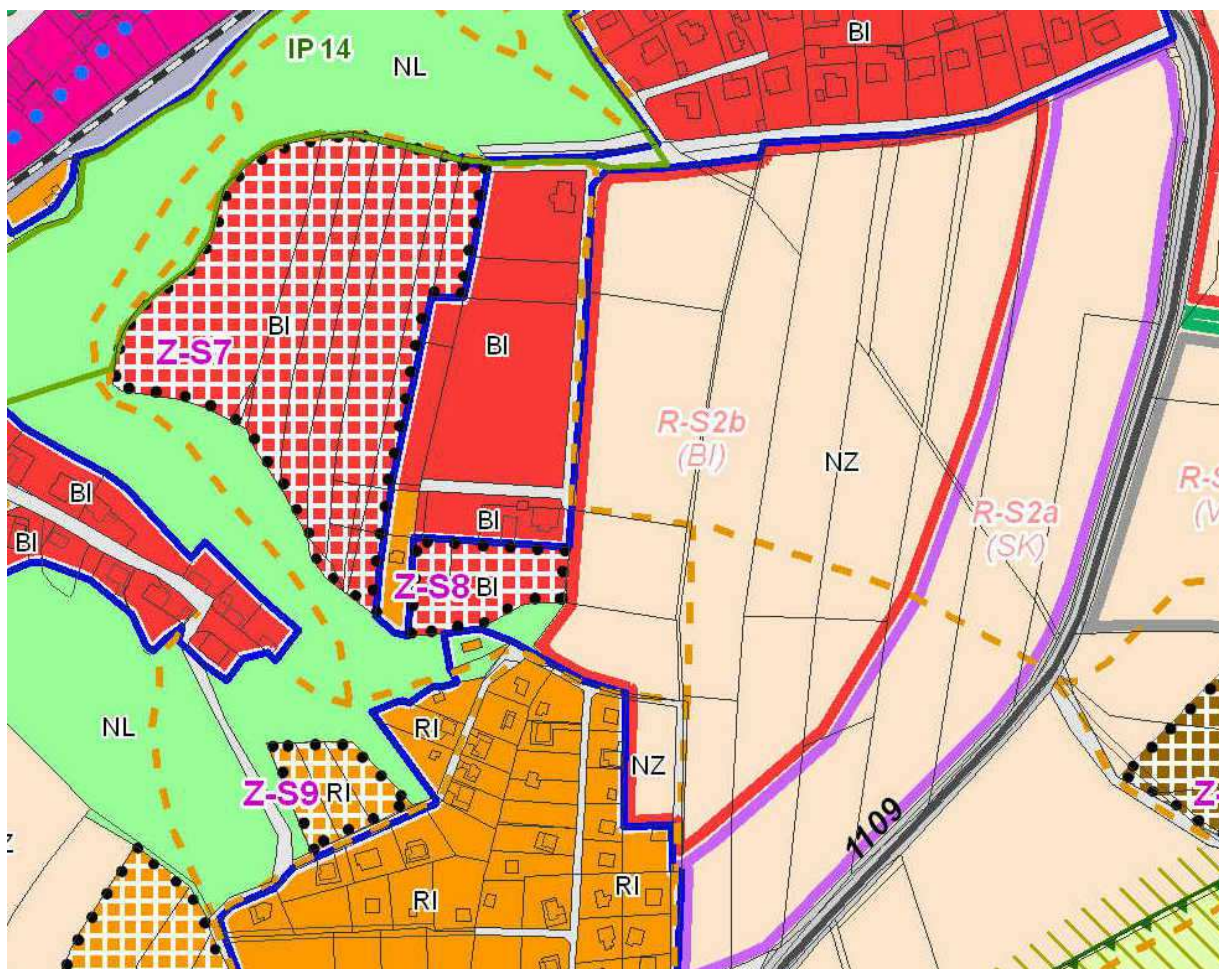
Územní plán Sázavy, vydaný zastupitelstvem města dne 1.10. 2014, vymezil plochu **Z-S7** jako plochu určenou pro bydlení individuální (BI), avšak její využití podmínil pořízením územní studie.

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			
Sázava	Na Vrších	Z-S7	4	ne	podrobná koordinace a regulace rozvojové plochy	ANO	BI - bydlení individuální	2,4

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	6596	7	812	1076	942	-
B	5865	5	1038	1425	1173	-
D	1127	1	1127	1127	1127	-
celkem	13588	13	812	1425	1045	

Urbanistická koncepce vč. návrhu parcelace:

Navržená parcelace vychází z předurčených možností dopravní obsluhy území, ze stávajícího uspořádání území a rovněž ze skutečnosti, že do řešené plochy podstatně zasahuje pásmo ve vzdálenosti 50m od hranice lesních pozemků. Územní plán v kapitole F(bod 6) stanoví, že „(6) V rozvojových plochách, které svým vymezením zasahují do pásma 50m od hranice lesa platí omezení využitelnosti. Tyto plochy je třeba oddělit minimálně pruhem pro možnost přístupu či příjezdu do lesa, podmínky jejich využití budou předmětem územního či stavebního řízení.“ Z tohoto důvodu jsou hranice parcel minimálně ve vzdálenosti 8m od hranice lesního pozemku a zároveň jsou parcely zasahující do pásma 50m od hranice lesních pozemků navrženy tak, aby na nich bylo možno umístit budovu rodinného domu tak, aby tato nebyla blíže než 25m od hranice lesních pozemků. U pozemků zasahujících do pásma 50m od hranice lesních pozemků byla proto zvětšena jejich výměr nad horní limit stanovený územním plánem. Řešení je invariantní, není navržena etapizace.

S ohledem na značnou rozlohu parcely 1076/11 je ve výkrese urbanisticko dopravního řešení naznačena modře čárkovaně možnost rozdělení jižní části této parcely a parcely 1076/8 na tři pozemky pro rodinné domy.

Poznámka: navržené hranice parcel, které nesousedí s veřejnými prostranstvími (zpravidla uličními prostory) a jsou tedy uvnitř jednotlivých bloků pro pozemky rodinných domů, nejsou závazné. Tyto hranice parcel mohou být vymezeny v jiné poloze, za předpokladů, že úprava parcelace je taková, že veškeré parcely v dotčeném bloku budou navrženy racionálně a v souladu s podmínkami využití dotčené plochy.

Koncepce dopravního řešení:

Využití území pro zástavbu je podmíněno vybudováním pozemní komunikace severojižně propojující stávající dopravní vstupy do řešeného území. Tyto stávající vstupy je doporučeno rozšířit na parametry dané vyhláškou 501/2006 sb. a to zejména na jihu řešeného území na úkor parcely 1076/11. v ploše veřejného prostranství v jihozápadní části řešeného území lze zřídit případné obřiště pro navržení místní komunikace.

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 vybudování uličních sítí technické infrastruktury a napojení navržených pozemků rodinných domů na sítě v blízkosti řešeného území.

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

Řešení obsahuje veřejné prostranství parkového charakteru v jihozápadní a západní části řešeného území.

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

Pro stavby rodinných domů v rozvojové ploše Z-S7 není územním plánem uložena podmínka, že architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat jen autorizovaný architekt.

Znamé limity využití území:

Využití parcel A1, A2, B1, B2, B5, a D1 je omezeno skutečností, že z podstatné části zasahují do pásma 25m od hranice lesních pozemků, z tohoto důvodu jsou některé dotčené parcely plošně rozsáhlejší. Parcela D1 je v jižní části omezena ochrannými pásmy vzdušného vedení VN. Severní dopravní přístup do území je v těsné blízkosti prudkého svahu a je třeba věnovat pozornost statickému zajištění této části komunikace.

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 zástavbu, 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 vymezení 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 bezprostřední požadavky na změnu územního plánu. Nicméně s ohledem na potřebu zlepšení šířkových parametrů jižní přístupové komunikace do řešeného území, podmíněně zábořem soukromých pozemků, je toto rozšíření doporučeno zahrnout při změně územního plánu do veřejně prospěšných staveb pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Rekapitulace předchozích variant řešení :

v rámci řešení územní studie bylo prověřeno a posléze vyřazeno řešení parcelace s totálním zastavěním lokality s využitím dvou parcel přístupných slepou komunikací s obratištěm v západní části lokality (viz obrázek níže). Důvodem vyřazení bylo rozšířit plochy pro veřejná prostranství v návaznosti na okraj lesa a zjednodušit řešení technické a dopravní infrastruktury.

