

# Územní studie

## Lokalita: Černé Budy - Na Beletínu SV II. (Z-ČB9, P-ČB8)

### (město Sázava, katastrální území Černé Budy)

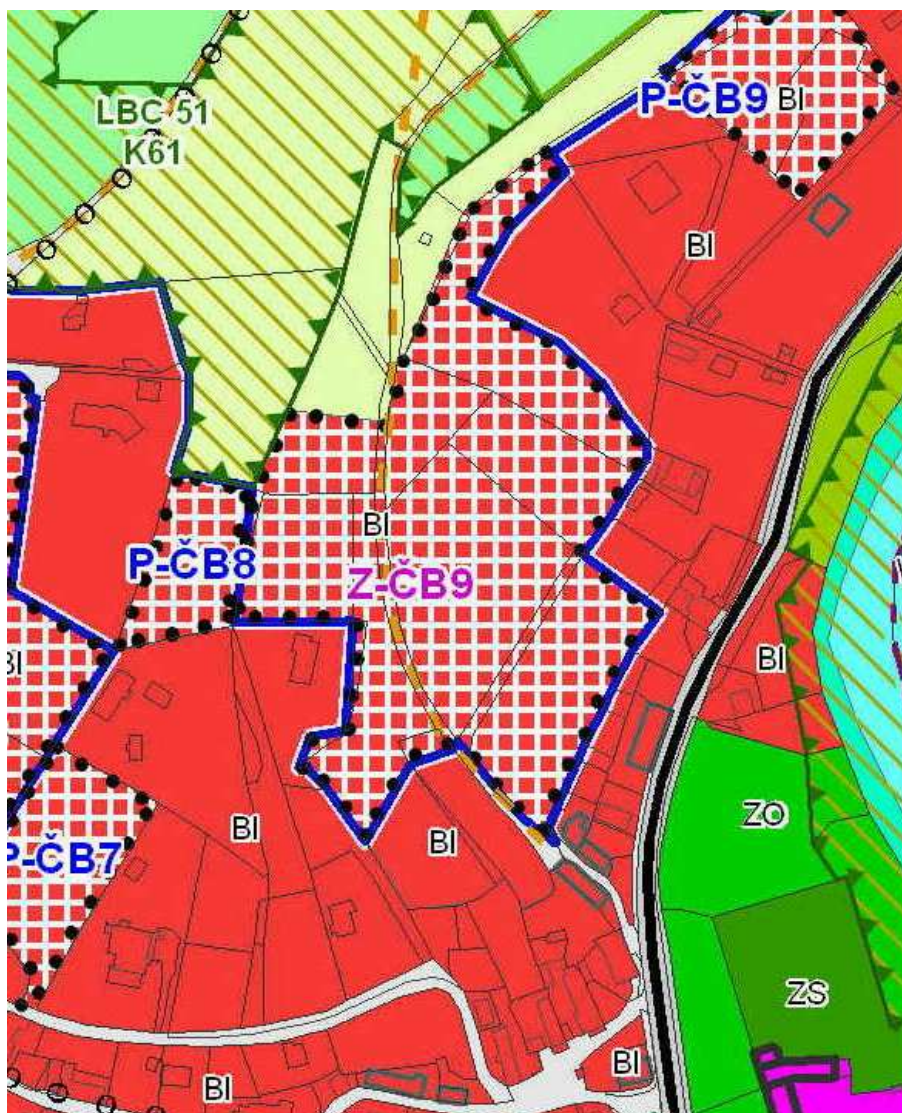
Územní plán Sázavy, vydaný zastupitelstvem města dne 1.10. 2014, vymezil plochy Z-ČB9 a P-ČB8 jako plochy určené pro bydlení individuální (BI), avšak jejich využití podmínil pořízením územní studie.

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-ČB9 P-ČB8	4	ne	podrobná koordinace a regulace rozvojové plochy – zejména stanovení počtu budov a parcelace	ANO	BI - bydlení individuální	2,8

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 m<sup>2</sup>) a etapizace:**

<b><u>blok</u></b>	<b><u>rozloha celkem m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>počet parcel</u></b>	<b><u>min. rozloha parcely</u></b>	<b><u>max. rozloha parcely</u></b>	<b><u>prům. rozloha parcely</u></b>	<b><u>etapizace</u></b>
A	11862	3	3018	5612	3942	-
B	3833	1	3833	3833	3833	-
C	3080	1	3080	3080	3080	
<b>celkem</b>	<b>18739</b>	<b>5</b>	<b>3018</b>	<b>5612</b>	<b>3748</b>	

### **Urbanistická koncepce vč. návrhu parcelace:**

Navržená parcelace vychází z původně sledovaného dopravního řešení přístupu do rozvojové lokality, které vzniklo při přípravě výstavby na parcele 751/12. Lokalita je zpřístupněna komunikací navrženou zejména přes pozemky 747 a 749/1 ( v menší míře se vedení trasy komunikace dotýká i dalších pozemků). Dále tato varianta počítá s rozšířením pozemní komunikace na parcele 773/9 o na tuto parcelu severně navazující části pozemku 773/1. Parcela označená jako D1 je rovněž navržena jako nezastavitelná zahrada s ohledem na nepřístupnost dotčeného pozemku. Není navržena etapizace.

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 komunikací navrženou zejména přes pozemky 747 a 749/1 ( v menší míře se vedení trasy komunikace dotýká i dalších pozemků). Dále tato varianta počítá s rozšířením pozemní komunikace na parcele 773/9 o na tuto parcelu severně navazující části pozemku 773/1. Minimálně na úroveň vjezdů na pozemky rodinných domů A3 a C1 je navrženo obratiště a rozšíření stávající polní cesty na parametry dané vyhláškou 501/2006 sb.

### **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 stávající kanalizaci v jižní části 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):**

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- ČB9 a P- ČB8 je uložena podmínka, že architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat jen autorizovaný architekt.

**Znamé limity využití území:**

Využití parcel A1, A3 a zejména parcely C1 je omezeno ochrannými pásmy vzdušného vedení VN.

**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.)
<b>Hlavní využití (převažující způsob využití):</b>
■ plochy pro individuální formy bydlení v rodinných domech městského charakteru a forem
<b>Přípustné využití:</b>
■ 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 nepřipustné
■ stavby a zařízení zahrádek (zahrádkové osady, zahradní domky)
<b>Nepřípustné využití:</b>
■ 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 <sup>2</sup>
<b>Podmíněně přípustné využití:</b>
(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

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ostatní občanské vybavení komerčního charakteru – pouze nerušící, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území</li> </ul>
<p><b>Podmíněně přípustné využití :</b></p> <p>(kdy podmínka je lokálně omezena či určena v konkrétní rozvojové ploše)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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<sup>2</sup>. 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.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ plocha v rozvojovém území Na Beletínu SV Z-ČB 7 - minimální velikost pozemků pro výstavbu rodinných domů činí 1500 m<sup>2</sup></li> </ul>
<p><b>Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu - výšková regulace zástavby:</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ v plochách změn v nezastavěném území je maximální limit podlažnosti = 1 + 1 (jedno nadzemní podlaží a jedno podkroví či ustupující podlaží)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ v plochách v zastavěném území je podlažnost určena urbanistickým kontextem dle okolní zástavby a nad jeho rámec není přípustné ji zvyšovat</li> </ul>
<p><b>Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu</b></p> <p>– rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků a intenzita využití území:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ poměr výměry vsakování schopné části pozemku k celkové výměře pozemku musí činit nejméně 0,4</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ velikost pozemků pro výstavbu rodinných domů je v plochách změn doporučena určena v rozmezí výměr 800 - 1200 m<sup>2</sup> , 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.</li> </ul>

#### Závěr:

**Využití území pro zástavbu je podmíněno vybudováním pozemních komunikací přes soukromé pozemky. Doporučeno je dotčené pozemky podmínit dohodou o parcelaci při případné změně územního plánu. V případě, že se vybudování navržených pozemních komunikací pro zajištění dopravní obsluhy navržených pozemků pro rodinné domy ukáže jako nereálné, je doporučeno zvážit vyřazení ploch Z- ČB9 a P- ČB8 z řešení územního plánu v rámci případné změny územního plánu.**

#### Rekapitulace předchozích vyřazených variant řešení:

v rámci řešení územní studie bylo prověřeno a posléze vyřazeno řešení parcelace s vybudováním pozemní komunikace přes parcelu 774/1 a na tuto parcelu jižně navazující pozemky. Nezbytnou podmínkou bylo i rozšíření komunikace na pozemku 774/2 na šíři 8m o část pozemku 657/1. Toto řešení bylo opuštěno pro nevyhovující sklon stávající pozemní komunikace na parcele 774/2. Řešení je patrné z následujícího obrázku:

