

Ú Z E M N Í S T U D I E

LOKALITA BV7

KAMÝK NAD VLTAVOU

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM
ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ZPRACOVATEL:
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

ÚNOR 2022

ÚZEMNÍ STUDIE**LOKALITA BV7****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), ve znění po Změně č. 1 (2021). V územním plánu Kamýk nad Vltavou je pro několik rozvojových lokalit stanovena podmínka zpracování územní studie; to je i případ zastavitelné plochy / rozvojové lokality BV7. Územní studie se stane jedním z předpokladů koordinovaného rozvoje nové zástavby v této lokalitě.

B VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území územní studie- lokalita BV7 se rozkládá v obci Kamýk nad Vltavou, na pravém břehu řeky Vltavy, v nezastavěném území, které je v přímém kontaktu se stávajícím zastavěným územím, tvořeným původní historickou zástavbou, a zastavitelnými plochami, určenými pro výstavbu rodinných domů (BV5, BV6) – tak, jak je tomu i v případě lokality BV7.

Lokalita BV7 je vymezena na západním okraji pozemku p. č. 1027/1, k. ú. Kamýk nad Vltavou; aktuálním staven řešeného území je louka (trvalý travní porost), lokalita je dotčena linií vysokého napětí, kterou je novou zástavbou nutno respektovat. Lokalita je v přímém kontaktu se stávajícími místními komunikacemi, které ji vymezují ze západu a z jihu; v těchto místních komunikacích je také k dispozici technická infrastruktura (stávající, případně územním plánem navrhovaná).

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce rozvoje řešeného území vychází z existence místních komunikací, lemujících lokalitu BV7 ze západu a z jihu; územní studie doplňuje tyto místní komunikace o nový úsek místní komunikace při východním okraji lokality. Nová zástavba rodinných domů je pak organizována podél těchto místních komunikací. Šířka uličního prostoru je navržena 8 metrů, vlastní komunikace (o minimální šířce 6 metrů) mohou být lemovány jednostranně zeleným pásem o šířce 2 metry – v tomto případě se doporučuje jeho umístění při západním, případně jižním okraji uličního prostoru. Aleje stromů nejsou v tomto zeleném pásu předpokládány.

Územní studie vymezuje celkem 7 pozemků pro výstavbu izolovaných rodinných domů; územní studie nenavrhuje závazné umístění jednotlivých rodinných domů na tyto pozemky, doporučené je pouze umístění jednotlivých rodinných domů na jednotnou zastavovací čáru (doporučený odstup stavební čáry od hranice pozemku je 6 metrů).

Dopravní infrastruktura: řešené území (lokalita BV7) je napojeno ve shodě s územním plánem Kamýk nad Vltavou na stávající systém místních komunikací (z jihu a ze západu); pomocí těchto místních komunikací je realizována vazba na silnici III/102.

Technická infrastruktura: řešené území (lokalita BV7) je napojeno na stávající, resp. navrhovanou technickou infrastrukturu (zásobování vodou, odkanalizování, zásobování elektrickou energií) ve shodě s územním plánem Kamýk nad Vltavou.

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 BV7:

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

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení.

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 nespojuje 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; minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita BV7 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Minimální plocha veřejných prostranství: 20% z celkové plochy lokality.

DOPLŇUJÍCÍ / UPŘESŇUJÍCÍ REGULACE NAVRŽENÁ ÚZEMNÍ STUDIÍ LOKALITY BV7:

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 jižnímu, nebo západnímu rozhraní mezi ulicí 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.

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) – probíhající 6 metrů od hranice pozemku.

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.

KAMÝK NAD VLTAVOU - LOKALITA BV7

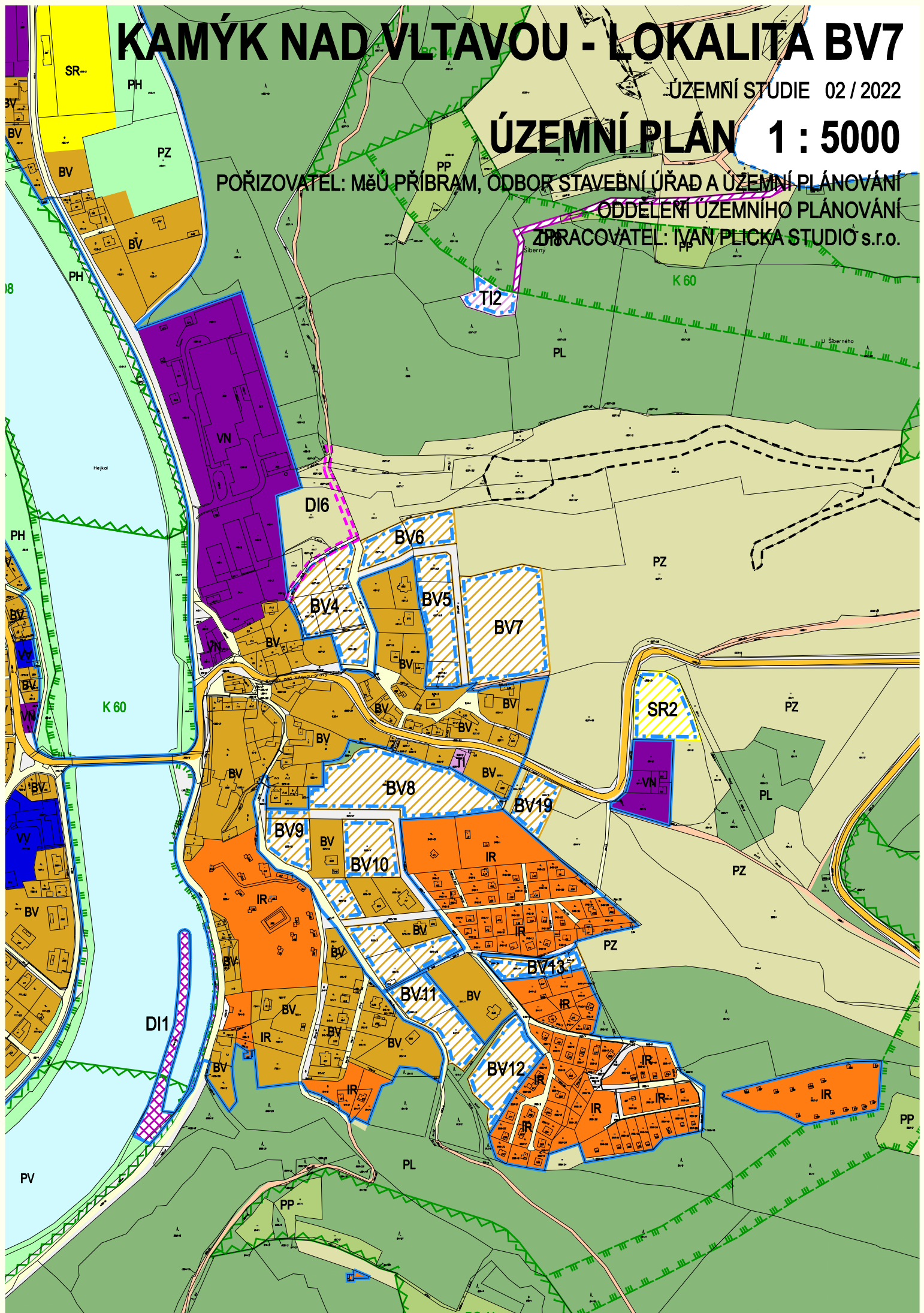
ÚZEMNÍ STUDIE 02 / 2022

ÚZEMNÍ PLÁN 1 : 5000

POŘIZOVATEL: MĚU PŘIBRAM, ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ZPRACOVATEL: IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.



KAMÝK NAD VLTAVOU - LOKALITA BV7

ÚZEMNÍ STUDIE 02 / 2022

DNEŠNÍ STAV 1 : 1000

POŘIZOVATEL: MěÚ PŘÍBRAM, ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
ZPRACOVATEL: IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.



KAMÝK NAD VLTAVOU - LOKALITA BV7

ÚZEMNÍ STUDIE 02/2022

SITUACE 1 : 1000

POŘIZOVATEL: MěÚ PŘÍBRAM,
ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
ZPRACOVATEL: IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

