

**ÚZEMNÍ STUDIE
PLOCHY Z27 (Bv-21) VELKÝ BOR**

**zpracoval: Ing. arch. Vendulka Špindlerová
Sídliště 410
384 22 Vlachovo Březí
tel. 774399305, 388320753
ČKA 03 186**

červen 2016

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Řešené území - Bv - plocha bydlení venkovské

obec: Velký Bor
katastrální území: Velký Bor u Strunkovice
pozemky: KN 32/4
KN 260/8 část
KN 32/1
KN 32/3
KN 260/1 část
KN 25/1
KN 986 část

urbanistická koncepce

Řešeným územím je plocha vymezená v územním plánu obce Strunkovice nad Blanicí jako zastavitelná plocha - bydlení venkovské Bv-21

Jde o území na severozápadním okraji obce, kde sídlo přechází ve volnou krajinu. Pozemek KN č. 32/4 přímo navazuje na zástavbu, je přístupný z místní komunikace. Zbývající část vymezeného území se využívá k zemědělským účelům, je přístupné z komunikace III. třídy.

Územní studie dělí celou zastavitelnou plochu Z27 na tři zóny, blíže a přesněji specifikuje využití a prostorové uspořádání území.

Zásady výstavby a využití respektují požadavky současně platného územního plánu obce Strunkovice nad Blanicí.

Hlavní funkcí celé plochy je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se o bydlení v klidném a čistém prostředí využívající ale také respektující hodnoty území

Plocha Bv-iv - bydlení venkovské - individuální výstavba

charakteristika území

zóna určená pro individuální výstavbu pozemek KN č.32/4 a část pozemku KN č.260/8 v kú Velký Bor u Strunkovic není dále dělen na další stavební pozemky, nástup na pozemek je z místní komunikace, napojení na technické sítě z místní komunikace na ploše je vymezen prostor pro umístění stavby hlavní vzhledem k roztroušené zástavbě sídla a předpokládané postupné adici hospodářských objektů na pozemku (doporučujeme řešit komplexně s návrhem stavby hlavní - domu pro bydlení) je možné umisťovat stavby doplňkové po celé ploše pozemku s respektem k odstupům od hranice pozemku dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. §25 v platném znění

přípustné využití

stavby pro bydlení respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. Sady, užitkové zahrady)

stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy) bezprostředně související s bydlením (dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařníky, což vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení

přípustné jsou jen takové stavby tzn. je jen takové využití, pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo

dopravní a technická infrastruktura související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. Chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod)do doby vybudování veřejné kanalizace), trafostanice, komunikační vedení, energetická vedení)

garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby

podmíněně přípustné využití

podnikatelská činnost např. drobná nerušící výroba a služby, které doplňují venkovské bydlení (drobný prodej, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, ubytovací služby s maximálně 15 lůžky) a další činnosti, pouze za podmínky, že toto využití nenaruš životní prostředí a zdraví a zejména nebude své okolí nebude ohrožovat a ni obtěžovat a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území chov hospodářských zvířat a s tím související skladovací produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby pouze za podmínky, že tato činnost svým rozsahem nebude vyžadovat vyhlášení ochranného pásma a nebude narušovat nebo ohrožovat životní prostředí a zdraví ve svém okolí

nepřípustné využití

každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitu prostředí pro bydlení

stavby pro obchod přesahující místní význam (celková plocha větší než 1000m²), stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby ve velkém objemu, které by území zatížily negativními vlivy, včetně související dopravy
stavby vyžadující vyhlášení ochranného pásma
stavby pro shromažďování osob
hromadné garáže, autoservisy, myčky, čerpací stanice pohonných hmot

plošné a prostorové uspořádání

nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, nové objekty nebudou negativně narušovat obraz sídla

stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví, počet podzemních podlaží není omezen

Plocha Bv-z - bydlení venkovské - zeleň

charakteristika území

plocha určená pro zeleň se nachází části pozemků KN č.32/1, 260/1 část v kú Velký Bor u Strunkovic
je navržena jako plocha přírodního a přírodě blízkého charakteru, podporující biodiverzitu území
prostorotvorná zeleň pro oddělení jednotlivých zón plochy bydlení venkovské pro udržení kvality bydlení v klidném a čistém prostředí
předpokládá se proto výsadba přednostně vyšší zeleně pro účelné optické a funkční oddělení ploch

přípustné využití

plochy zeleně s upřednostněním původních druhů
plochy zeleně s ponecháním přírodních procesů

podmíněně přípustné využití

plochy zeleně zahradnický udržované

nepřípustné využití

stavby pro bydlení
stavby pro výroby a skladování
stavby pro zemědělskou a lesní výrobu
stavby pro podnikatelskou činnosti
stavby pro individuální rekreaci
komunikace pro průjezdnou silniční dopravu

plošné a prostorové uspořádání

Založení údržbu zeleně doporučujeme provést odborně a trvale, základním principem je optické a funkční oddělení plochy bydlení venkovské - zemědělství

Plocha Plocha Bv-zem - bydlení venkovské - zemědělství

charakteristika území

plocha určená pro zemědělství se nachází na části pozemků KN č.32/1, 260/1, 25/1 a 986 v kú Velký Bor u Strunkovic 33/3 a na pozemku KN č. 33/3 v kú Velký Bor u Strunkovic, zemědělská činnost je zde možná pouze v rozsahu, který nepopírá hlavní princip celé řešené plochy a to je bydlení

přípustné využití

stavby nebo zařízení (a provádění s nimi související terénní úpravy) pěstitelské, skleníky, pařníky

stavby a zařízení pro hospodářská zvířata - pro samozásobitelský chov, přípustné jsou jen takové stavby tzn. je jen takové využití, pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo

stavby doplňkových zařízení pro zemědělskou výrobu (stavby pro skladování sena, slámy, zemědělských produktů a krmiv, stavby včelínů
zeleň, sady, užitkové zahrady, louky, pastviny

dopravní a technická infrastruktura související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (např. Chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod) do doby vybudování veřejné kanalizace), trafostanice, komunikační vedení, energetická vedení)

garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby

podmíněně přípustné využití

podnikatelská činnost

stavby nebo zařízení (a provádění s nimi související terénní úpravy) pěstitelské, skleníky, pařníky

stavby a zařízení pro hospodářská zvířata jen takové, pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo

stavby doplňkových zařízení pro zemědělskou výrobu (stavby pro skladování sena, slámy, zemědělských produktů a krmiv, stavby včelínů)

nepřípustné využití

každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitu prostředí pro bydlení

stavby pro obchod přesahující místní význam (celková plocha větší než 1000m²),
stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby ve velkém objemu, které by území zatížily negativními vlivy, včetně související dopravy,
stavby vyžadující vyhlášení ochranného pásma

stavby pro shromažďování osob

hromadné garáže, autoservisy, myčky, čerpací stanice pohonných hmot

stavby a zařízení pro průmysl, energetiku a pro těžbu nerostů

rekreační chaty, chalupy, domky

průjezdna silniční doprava

plochy a zařízení pro sport

plošné a prostorové uspořádání

nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, nové objekty nebudou negativně narušovat obraz sídla

stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží (konstrukční výška 5m) a zastřešení, počet podzemních podlaží není omezen

koncepte veřejné infrastruktury

nově navržené komunikace

návrh nevyžaduje nově navržené komunikace

zóna bydlení - pozemek KN č.32/4 kú Velký Bor u Strunkovic je přístupná ze stávající komunikace

zóně zeleň se výstavba komunikací nepředpokládá

zóna zemědělství je přístupná z místní komunikace, v případě potřeby komunikace uvnitř zóny, bude návrh řešen v územním a stavebním řízení

doprava v klidu

vzhledem ke kapacitám přístupových komunikací a minimu veřejného prostranství v obci je řešena doprava v klidu vždy na pozemku investora

zóna bydlení - kapacitně dostačující parkování bude umístěno na pozemku investora (pro rodinný dům, popř. Pro potřeby podmíněně přípustných staveb)

zóna zeleň - parkování se neumísťuje

zóna zemědělství - kapacitně dostačující parkování bude umístěno na pozemku investora

prostupnost území

řešené území je v těsné návaznosti na současně zastavěné území obce a svou hlavní funkcí - bydlení- předpokládá u jednotlivých pozemků vymezení proti prostupnosti řešené území je malé, netvoří zásadní překážku v prostupnosti krajiny, proto nejsou navrženy veřejná prostranství ani cesty, které by umožňovaly průchod napříč řešeným územím

likvidace odpadních vod

kanalizační řad končí před pozemkem 32/4, výstavbu na pozemku je možné napojit do stávajícího řadu, vzhledem k tomu, že v obci není ČOV, kanalizace je ukončena volnou výustí je nutno vypouštěné odpadní vody předčistovat o vybudování ČOV se výhledově uvažuje pokud by v zóně zemědělství vznikla potřeba likvidovat odpadní vody bude nezbytné řešit toto individuálně vždy podle velikosti konkrétních záměrů prostřednictvím domovních čistíren odpadních vod nebo jímek na vyvážení

likvidace dešťových vod

v obci není oddělený kanalizační řad, dešťové vody ze střech objektů, popř zpevněných ploch budou vsakovány na pozemcích investora
nové komunikace nejsou navrženy
v zóně zeleň bude dešťová voda zadržována přirozenou retencí

zásobování pitnou vodou

v obci je funkční veřejný vodovod, stavby vzniklé na pozemku 32/4 bude možno na vodovod napojit, vodovodní řad končí před pozemkem
V případě výstavby objektu v zóně zemědělství, kde by byla potřeba pitné vody bude nutné prodloužit vodovodní řad podél komunikace III. Třídý nebo zásobování pitnou vodou řešit individuálně - studnou

zásobování elektrickou energií

bude realizováno připojením po rozšíření stávajících rozvodů elektrické energie v obci, nové přípojky budou ukončeny v pilířích na hranicích pozemků (32/1 a 32/4)

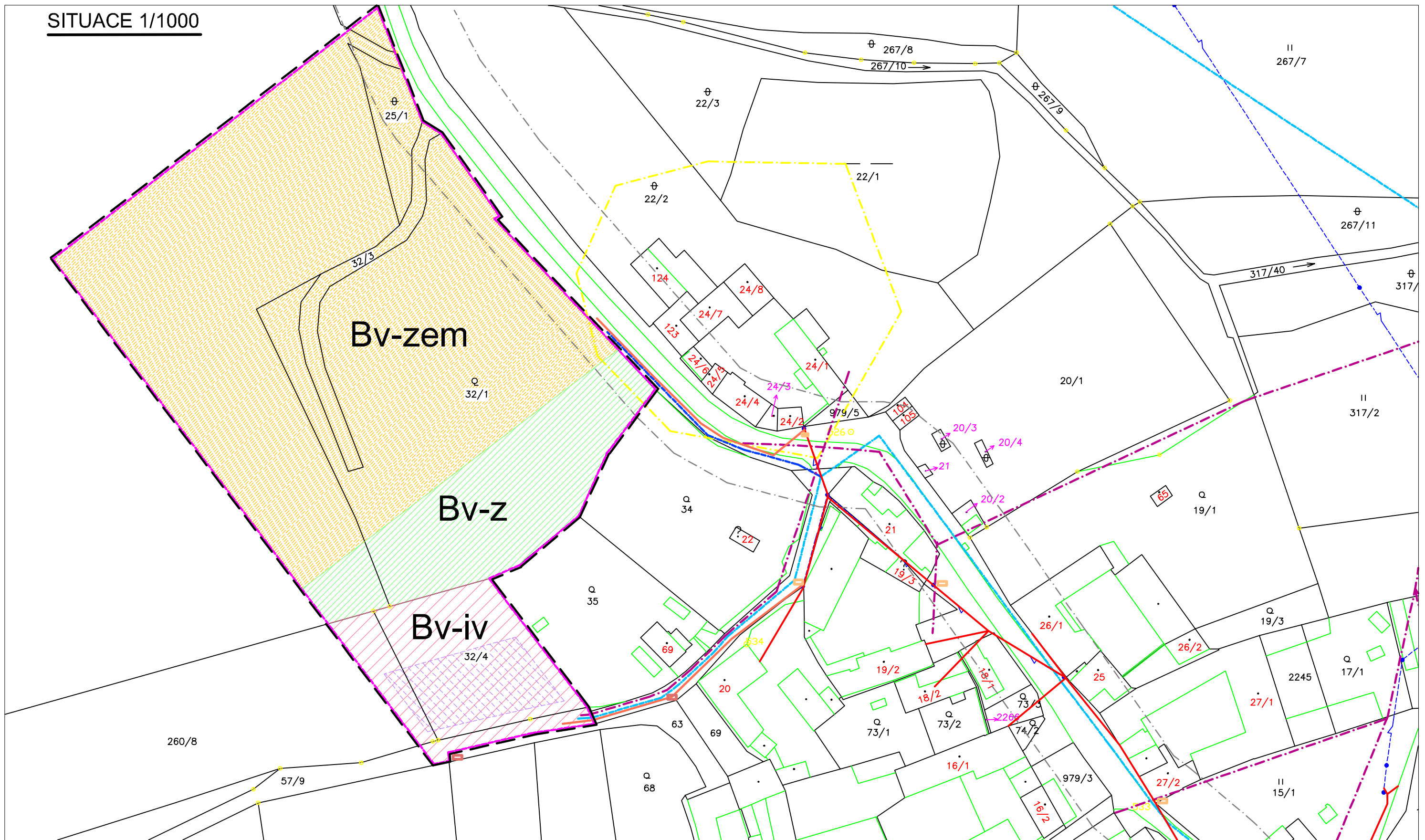
veřejné osvětlení

bude realizováno připojením na stávající rozvody veřejného osvětlení v obci prodloužením podél místní komunikace směrem k pozemku 32/4

nakládání s tříděnými domovními odpady

vzhledem k rozsahu řešeného území nejsou navrženy nové plochy pro kontejnery na tříděný odpad, je možno využít stávajících kontejnerů

SITUACE 1/1000



ŘEŠENÉ PLOCHY - NÁVRH

- bydlení venkovské-zemědělství
- bydlení venkovské-zeleň
- bydlení venkovské-individuální výstavba
- umístění stavby hlavní

- zastavitelné území
- řešené území

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - STÁVAJÍCÍ

- vzdušné NN el. vedení
- vodovodní řad
- kanalizační řad
- veřejné osvětlení

LIMITY ÚZEMÍ

- ochranné pásmo kravin
- ochranné pásmo komunikace III. třídy

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - NÁVRH

- vzdušné NN el. vedení-návrh
- vodovodní řad-návrh
- kanalizační řad-návrh
- veřejné osvětlení-návrh

ÚZEMNÍ STUDIE VELKÝ BOR

PRO MĚSTYS STRUNKOVICE NAD BLANICÍ

ING. ARCH. VENDULKA ŠPINDLEROVÁ

ČERVEN 2016

VLACHOVO BŘEZÍ 410
TEL. 774 399 305