

ZADÁNÍ Změny č.4 územního plánu obce NEVEKLOV

návrh k projednání

Obsah:

V rozsahu přílohy č.6 vyhlášky č.500/2006Sb.po novele č.458/2012

Hlavní cíle a **požadavky** :

- a - na základní koncepci rozvoje a ochrany hodnot území obce
 - na urbanistickou koncepci - plošné a prostorové uspořádání včetně vymezení zastavitelných ploch
 - na koncepci veřejné infrastruktury- uspořádání a možnosti změn
 - na koncepci uspořádání krajiny – uspořádání nezastavěného území s vyloučením umístování staveb dle §18 odst.5 SZ
- b - na vymezení ploch a koridorů územních rezerv
- c - na veřejně prospěšné stavby a opatření s uplatněním vyvlastnění nebo předkupního práva
- f - na obsah Změny a jejího odůvodnění včetně výkresů
- h - upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR, ZÚR Stč. kraje a problémů ÚAP
- i - další požadavky obce, DO a veřejnosti po projednání

výkonný pořizovatel:

Ing.arch.D.Tůmová, osvědčení č.800034999
e-mail tumova_dasa@volny.cz/ tel.737118500

pořizovatel: Město Neveklov
257 56 nám.J Heřmana
e-mail:mesto@neveklov.cz

starosta ing.Jan Slabý
tel. 317 741417
www.neveklov.cz

Zadání Změny č.4 ÚPO Neveklov

říjen 2015

Základní údaje, úvod

Územní plán obce Neveklov byl schválen 7.11.2001. **Pořízení Změny č.4 ÚPO Neveklov** schválilo zastupitelstvo města na svém zasedání dne **9.9.2015**. Předtím byly schváleny Změna č.1/2005, Změna č.2/2008 a Změna č.3/2011.

Rozsah správního území: 5545 ha **Počet obyvatel: 2404**

Správní území obce zahrnuje 9 kat. území – Běllice, Blažim, Dalešice, Jablonná, Mlékovice, Neštětice, Neveklov, Příbyšice a Zádolí. Změna č.4 se dotýká celého správního území v cca 40 lokalitách .

- **Účelem Změny č.4** je zohlednit cca 40 aktuálních požadavků soukromých vlastníků , které mají zájem stavět pro vlastní potřebu rodinné domy nebo hospodářské stavby. Tyto záměry jsou rovnoměrně zastoupeny v jednotlivých místních částech v celém správním území. Jejich rozsah je adekvátní celkovému rozvoji území, kromě Neveklova se s vyšší intenzitou v současnosti staví především v rekreační oblasti Slapské přehrady v k.ú. Jablonná se sídlem Nebřich.

Zhruba dalších 10 záměrů, které nejsou v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu tzn. nenavazují bezprostředně na současnou obytnou zástavbu sídel a byly umístěny ve volné nezastavěné krajině, nebyly do návrhu Zadání pro rozvoj bydlení zařazeny.

Ostatní akceptovatelné záměry budou posouzeny při projednání Zadání a v další fázi Návrhu Změny č.4 budou podrobněji vyhodnoceny z hlediska územních limitů a rozsahu jednotlivých ploch včetně záborů ZPF.

- **Cílem rozvoje území sledovaného změnou** je podpora rozvoje bydlení v území , které má příznivé předpoklady pro další rozvoj. Zároveň je zajištěna požadovaná ochrana životního a obytného prostředí, zejména ochrana charakteru jednotlivých sídel a jejich krajinného zázemí.
- **Zdůvodnění požadovaného rozvoje**

S ohledem na odst.4 §55 stavebního zákona č.183/2006Sb.v platném znění je nutno **zdůvodnit potřebu dalších stavebních parcel** včetně záborů ZPF.

1.Návrhem mají být uspokojeny především aktuální bytové potřeby soukromých stavebníků. U většiny záměrů se jedná o výstavbu 1-2 RD pro rodinné potřeby. Nové zastavitelné plochy navazují na stávající zástavbu a přirozeně tak rozvíjejí jednotlivá sídla do okolní krajiny. Ve 2 případech je umožněna výstavba 1RD v rámci rozptýlené zástavby Běllice-Netluky B.6 a Dalešice-Hora D.2.

2.Ve 4 lokalitách se jedná pouze o rozšíření zázemí RD o zahradu /Borovka M.12, Podhory B.2, Ouštica M.6, Jablonná J.3/.

3.4 lokality se týkají výstavby hospodářské stavby na plochách venkovského bydlení tzn. změnu na bydlení smíšené, ať už na plochách stávajících /Spolí Z.2/ nebo i s rozšířením zastavitelných ploch /, Tloskov N.4, Příbyšice P.1, Zádolí Z.1 /.

4. Samostatná hospodářská stavba zaměřená na chov koní se uvažuje v Mlékovicích - Prchovce M.13.

5. Hospodářská činnost spojená s komerčními službami je v záměrech v Neveklově -Tloskově M15.
 6. Změnu rekreačního využívání na bydlení řeší lokality v Jablonné J.2, Bělci-Kelcích B.3 a Bělci -Podhorech B.2
 7. Jediné 2 plochy soustředěné rodinné zástavby, kde je zájem stavět, jsou navrženy na severním okraji Jablonné - K Měřínu J.4 /1,8ha/ a J.5 /1,4ha/. V této rekreačně atraktivní oblasti probíhala již v minulosti výstavba rychlejším tempem a navazující plocha navržená k zástavbě v územním plánu je již téměř zastavěná . Navíc další plochy určené pro bydlení v jižní části Jablonné jsou spojené s náročným zainvestováním /mostek přes potok/ a jejich využití je tak méně výhodné. Rovněž obecní pozemky jsou spojeny s výstavbou nové přístupové a obslužné komunikace a zainvestování je limitováno možnostmi obce.
 8. V Neveklově jsou plochy pro rozvoj navrženy jen v omezeném rozsahu vzhledem k velkému rozsahu dosud nezastavěných ploch vymezených územním plánem.
- V návrhu není uplatněn žádný záměr, obsažený v přílohách č.1 a 2 zák.č.100/2001Sb v platném znění, vyžadujících posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí obce.
 - V řešeném území se nevyskytují prioritní typy stanovišť ani žádná území s prioritními druhy .
 - Návrh Zadání Změny č.4 ÚPO Neveklov bude projednán v souladu s §47 stavebního zákona č.183/2006 Sb. v platném znění.

I

a –Požadavky na základní koncepci rozvoje a ochrany hodnot území obce.

- Obec podporuje na svém území rozvoj bydlení, které zde má příznivé územní možnosti, a které je zároveň pro bydlení atraktivní díky své poloze v krajinném zázemí Slapské přehrady a v dosahu města Benešov. I když se nejedná o klasickou rozvojovou oblast dle PÚR ČR, existuje zde do budoucna rozvojový potenciál v souvislosti s budovanou dálnicí D3.
- Dostavbou ploch v prolukách nebo na okrajích zástavby nedojde k poškození urbanistických nebo krajinářských hodnot, navržené stavby se stanou integrální součástí zastavěného území jednotlivých sídel.
- Nemovitě kulturní památky - zámecké areály v Tloskově a Jablonné, kostely v Neveklově, v Bělicích a na Chvojínku, které jsou dominantou v širokém území, nebudou novou zástavbou dotčeny. Stejně tak urbanisticky hodnotné náměstí Neveklova, náves Blažimi se zástavbou zemědělských usedlostí ani návsi dalších sídel nebudou novou zástavbou poznamenány. Uvažovaná zástavba není situovaná v centru zástavby, ale v dostatečném odstupu při okrajích sídel.
- Změna č.4 bude respektovat zájmy ochrany přírody - bude zajištěno zachování přírodního rázu v prostoru významných krajinných prvků lesů, údolních niv a vodních toků, kterými procházejí biokoridory ÚSES s významnou břehovou zelení. Rozvojové plochy nejsou s těmito prvky v kontaktu. Ochrana lesa včetně 50m OP je dotčena některými navrženými plochami, zástavbu bude nutno situovat po dohodě s orgánem ochrany ŽP.

a.1 Požadavky na urbanistickou koncepci , plošné a prostorové uspořádání

Změna č.4 upraví podmínky využití území včetně plošného a prostorového uspořádání /regulativy/ v souladu s vyhl. č. 501/2006Sb.o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Přehled zastavitelných ploch

Ozn. plochy	Kat. územ lokalita	lokalita poz.č.p.	kultura vlastník	Navržená změna využ.	Popis - poloha, kapacita, výměra, limity, OP
Bělčice					
B.1	Bělčice	620/7,11	orná	rodinná zástavba	v návaznosti na zastavitelné úz. 0,6ha
B.2	Bělčice Podhory	713/5 713-710část	louka	z rekreace na obytnou	rozšíření o zahradu k RD 0,03ha
B.3	Bělčice Kelce	223/2	zahrada	z rekreace na obytnou	v zastavěném úz. 0,28 ha změna z rekreace na bydlení
B.4	Bělčice Kelce	301/4	orná	rodinná zástavba	okraj zástavby 0,62 ha pohledově exponovaná poloha
B.5	Bělčice Kelce	218/6	orná	rodinná zástavba	v návaznosti na zástavbu 0,64ha
B.6	Bělčice Netluky	402 část	louka	rodinná zástavba	rozptýlená zástavba 0,7ha část pro 1RD
Blažim					
BI.1	Blažim Chlum	1100/23 (1084/4)	orná	rodinná zástavba	1RD 0,14ha proluka v návaznosti na zástavbu
Dalešice					
D.1	Dalešice	394/13část	louka	komunikace	nový přístup k obytné zástavbě
D.2	Dalešice Hora	463/1 463/14	louka	rodinná zástavba	rozptýlená zástavba 0,24+0,15ha část mimo OP lesa pro 1RD
Jablonná					
J.1	Jablonná východ	217/4	orná	rodinná zástavba	1RD 1RD/0,5ha část smíšené bydlení
J.2	Jablonná jih	17/2 a st.131	zahrada rekr.objekt	z rekreace na obytnou	rekr.objekt 1RD/ 0,06ha v zastavěném území
J.3	Jablonná U hřiště	2/7	louka zahrada	rodinná zástavba	rozšíření - altán, bazén, kadeřnictví navazuje na rozptýlenou zástavbu
J.4	Jablonná K Měřínu	126/6,8-21	orná	rodinná zástavba	návrh parcelace s obslužnou komunikací rozšiřuje plochu J5 1,8ha
J.5	Jablonná K Měřínu	126/7	Orná	rodinná zástavba	pro rodinné potřeby 1,4 ha v návaznosti na rozestavěnou plochu

J.6	Jablonná Nebřich	774PK	Louka, zahrad	rodinná zástavba	1RD okraj zástavby bez přístupové cesty	0,14ha
J.7	Jablonná Nebřich	576/12 část	orná	rodinná zástavba	výběžek při okraji zástavby u MK	2,9ha část pro 4RD
Mlékovice						
M.1	Mlékovice	2686/1část 2686/13	louka	rodinná zástavba	rozšíření o 2 RD v návaznosti na zástavbu , zvýšení intenzity zástavby	
M.2	Mlékovice Radslavice	2313/11	Orná	rodinná zástavba	okraj zastavěného území	0,44ha
M.3	Mlékovice Radslavice	2449/2	louka	rodinná zástavba	navazuje na zástavbu -	0,34ha
M.4	Mlékovice Radslavice	2457/2 část	Zahrada	rodinná zástavba	proluka v zastavěném území	0,2ha
M.5	Mlékovice Ouštice	5054/1	Orná	rodinná zástavba	navazuje na zastavěné území v CHLÚ	0,22ha
M.6	Mlékovice Ouštice	5085/1	Zahrada	rodinná zástavba	rozšíření zahrady v CHLÚ	0,05ha
M.7	Mlékovice Ouštice	4038/1	Zahrada	rodinná zástavba	Navazuje na zastavěné území Potvrzená výjimka - okraj CHLÚ	0,45ha
M.8	Mlékovice Ouštice	4033/14	orná	rodinná zástavba	Navazuje na zastavěné území okraj CHLÚ	1RD/0,38ha
M.9	Mlékovice Borovka	6072/1, část	louka	rodinná zástavba	Navazuje na zastavěné území CHLÚ, OP lesa	1RD/0,79ha část
M.10	Mlékovice Borovka	2132/1,2	louka	rodinná zástavba	Navazuje na zastavěné území CHLÚ, OP lesa	(0,3ha)
M.11	Mlékovice Borovka	2066/1,4; 2075	ostatní	rodinná zástavba	Navazuje na zastavěné území	0,21ha
M.12	Mlékovice Borovka	2100	Louka	rodinná zástavba	Rozšíření stávající zahrady u RD	0,4ha
M.13	Mlékovice Prchovka	2246/4	louka	Hospodář- ská stavba	Chov koní v návaznosti na rozptýlenou zástavbu , ochrana krajinného rázu	0,3ha
M.14	Mlékovice Tloskov	1820/19	orná	rodinná zástavba	Změna techn. vyb. na bydlení	0,5ha
M.15	Mlékovice Tloskov	1930/1	Louka	Výrobně komerční pl.	Hospodářská činnost v návaznosti na obytnou zástavbu	0,5ha
M.16	Mlékovice Ouštice	5085/1	Louka	rodinná zástavba	rozšíření zastavitelné plochy pro 1RD	0,07ha

Neštětice					
Nš.1	Neštětice Chvojínek	1325/2	Louka	rodinná zástavba	1RD okraj zástavby 0,27ha
Neveklov					
N.1	Neveklov jih	977/1část 974/11část	Louka	rodinná zástavba	rozšíření dle reálné trasy potoka - Územní studie 0,31ha
N.2	Neveklov Konopištsk	1160/82	louka	rodinná zástavba	V návaznosti na zástavbu 1RD 0,35ha - část mimo OP vodních zdrojů
N.3	Neveklov východ	881/3	orná	rodinná zástavba	mimo obytnou zástavbu ÚP navržená výroba 0,47ha část pro 1RD
N.4	Neveklov Tloskov	1102/22	orná	Smíšené bydlení	Změna umístění obytné stavby + hospodářská stavba 0,42ha
Příbyšice					
P.1	Příbyšice	1574 část	orná	Hospodář- ská stavba	okraj zástavby smíšené bydlení 1,54ha část
Zádolí					
Z.1	Zádolí	1024/1	zahrada	Smíšené bydlení	navazuje na zastavěné území 0,13ha
Z.2	Zádolí Spolí	1581/1	zahrada	Smíšené bydlení	Výstavba hospodářské stavby 0,37ha

a.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.

Doprava

- Neveklovem procházejí 2 hlavní dopravní trasy - silnice II/105 a II/114, z kterých se ostatní sídla připojují silnicemi III.třídy. Nové zastavitelné plochy leží zčásti u silnic III.třídy, většinou je dopravní obsluhu možno zajistit z místních komunikací III.třídy. Plochy soustředěné zástavby je potřebné napojit průjezdnými komunikacemi s omezením vjezdů na přilehlé silnice. Nové přístupové komunikace musí zajistit příjezd pro hasiče a odvoz komunálního odpadu. Nová zástavba musí být situována tak, aby splňovala limity hlučnosti pro obytné plochy

Občanská vybavenost

- V Neveklově je zastoupena veškerá základní a zčásti i vyšší vybavenost, kterou využívají obyvatelé širšího zázemí.
- V rámci přestavby obchodního centra na víceúčelový obytný dům v Neveklově došlo i k rozšíření administrativně správních služeb a komerční vybavenosti maloobchodu a stravování.
- V rámci Změny č.4 se počítá s rozvojem výrobně komerčních služeb v Tloskově, jiná zařízení se neuplatňují.

Technická vybavenost

- Uvažovaná zástavba v Neveklově a Tloskově bude napojena na městský vodovod a kanalizaci, které prošly v minulém intenzifikací.
- V ostatních sídlech včetně Jablonné bude likvidaci splašků nutno řešit pomocí jímek na vyvážení nebo dle možností DČOV. Lokality mimo oblast Neveklova budou zásobovány z individuálních studní.
- Dešťové vody budou zachycovány na jednotlivých pozemcích pomocí vsakovacích jímek.
- V lokalitě Bělíce Chlum je nová zástavba podmíněna realizací nové trafostanice s přívodním vedením VN 22kV.
- **Telekomunikačně** je území napojeno přes digitální ATÚ v objektu pošty. Napojení na telefonní síť bude řešeno v projektech nové výstavby.
- Návrh bude respektovat nadřazené trasy technické infrastruktury včetně ochranných pásem - dálkový telekomunikační kabel, radioreléové trasy a vojenský paprsek SRRS u Blažimi.

Nakládání s odpady.

- Svoz komunálního odpadu, zajišťují TS Benešov na skládku v Příbyšicích. V území bude zachován separovaný sběr plastů, skla a papíru do kontejnerů a nově i bioodpadu, nebezpečný odpad je zajišťován mobilním svozem.

a.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny/ uspořádání nezastavěného území, s vyloučením umístování staveb/ §18 odst.5 SZ

- Změna č.4 se nedotýká žádné významné krajinné partie. Rozvojová zástavba bezprostředně navazuje na zástavbu sídel. Záměry uvažované ve volné krajině nejsou součástí Zadání. Návrh Změny č.4 respektuje zájmy ochrany přírody ÚSES – nadregion Vltavy K60, region Janovického potoka RK1222 a regionální biokoridor RK 1217,1218 a 1219 vedený převážně lesními společenstvy. Respektován je i lokální systém ÚSES procházející převážně podél místních vodních toků. Budou chráněny doprovodné břehové porosty a je nutno dodržet min. odstup od břehů 6-10m jako údržbové manipulační pásmo.
- U všech rozvojových lokalit v sousedství lesních pozemků bude vymezeno 50m OP lesa jako limit pro zástavbu.

b - Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Nejsou uplatňovány

c - Požadavky na veřejně prospěšné stavby a opatření s uplatněním vyvlastnění nebo předkupního práva

- Do Změny č.4 jsou zahrnuty požadavky na korekci vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby, jedná se o pozemky pro obslužné komunikace.
- Záměr není spojen s žádným veřejně prospěšným opatřením.

d – Požadavky na prověření ploch podmíněných vydáním RP, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- Územní studie je dle ÚP vyžadována v plochách soustředěné obytné zástavby nad 10 RD.

e - Požadavky na zpracování variant řešení

- Vzhledem k jednoznačným územním podmínkám nebudou varianty návrhu zpracovávány.

f - Požadavky na obsah Změny č.4 ÚP a jejího odůvodnění

I. Návrh Změny č.4 ÚPO Neveklov bude obsahovat:

- *textovou část* v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č.7 k vyhl.č.500/2006Sb. v platném znění
- *grafickou část* zpracovanou v souladu s §16 vyhl.č.500/2006Sb v platném znění v rozsahu měněných částí ÚP formou výřezů.

1) Výkres základního členění území	1:10000
2) Hlavní výkres správního území	1:10000
3) Hlavní výkresy sídel	1:2880
4) Veřejně prospěšné stavby	1:10000

II. Odůvodnění Změny č.4 ÚPO Neveklov s *textovou a grafickou částí*

- | | |
|---------------------------|---------|
| 5) Koordinační výkres | 1:10000 |
| 6) Vyhodnocení záborů ZPF | 1:5000 |

III. Právní stav Změny č.4 (ÚPO+Změny č.1-4)

- | | |
|------------------|---------|
| 1) Hlavní výkres | 1:10000 |
| 2) Výkres VPS | 1:10000 |

Příloha - registrační list v souladu s přílohou č.16 k vyhl č. 500/2006Sb.
Návrh Změny č.4 územního plánu bude zpracován ve 4 vyhotoveních .

g - Požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

- V rámci Změny č.4 nejsou navrhována žádná zařízení s negativním vlivem na obytné prostředí sídla. Jedná se výhradně o rozvoj ploch rodinného bydlení a s ním spojené hospodářské stavby v rámci ploch smíšeného bydlení. Není proto nutno zpracovávat posouzení z hlediska vlivu na ŽP dle zák. 100/2001Sb.

h- Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR, ZÚR Stč. kraje a ÚAP

- Z **Politiky územního rozvoje PÚR ČR** vyplývá, že řešené území se nenachází v žádné rozvojové ose ani specifické oblasti.
- Pro řešené území byly schváleny **Zásady územního rozvoje Stč. kraje/2011**. Z této dokumentace vyplývají územní požadavky zaměřené na dopravní koridor dálnice D3 mezi Neveklovem a Tismí a silniční obchvat Neveklova. Dále je třeba respektovat nadregion Vltavy a regionální biokoridory ÚSES včetně regionálních biocenter. Předmětem ochrany jsou stanovená CHLÚ.
- **Územně analytické podklady** uvádějí záměry dopravních koridorů. Omezení pro zástavbu se v řešeném území týká vymezených ploch nadregionu a regionu ÚSES, ploch kulturních památek a OP koridorů inženýrských sítí nadmístního významu.
- **Limity využití území** jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů, která jsou limitující v územním rozvoji, jsou obsaženy v Hlavním výkrese ÚP 1:10 000.
- V řešeném území se limity týkají zejména zájmů ochrany kulturních památek, ochrany přírody a ochranných pásem veřejné infrastruktury