

ÚZEMNÍ STUDIE SUŠICE

– lokalita BI 3



územně plánovací podklad

2013

VISUALCAD,s.r.o

1/ OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST

- 1/ Obsah
- 2/ Základní údaje o zakázce
- 3/ Úvod
- 4/ Cíl územní studie
- 5/ Způsob zpracování a projednání
- 6/ Popis území
- 7/ Základní problémy
- 8/ Urbanistické řešení lokality
- 9/ Etapizace
- 10/ Závěr

DOKLADY

VÝKRESOVÁ ČÁST A FOTODOKUMENTACE

01	OROTFOTO + KM	1:2000
02	Územní plán	1:2000
02a	Situace – I. etapa	1:1000
03	Problémový výkres	1:2000
04	Energetika	1:2000
05	Vodní hospodářství	1:2000

2/ ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE SUŠICE – lokality B2, B3
Obec:	Sušice, IČO: 00542261
Typ dokumentace:	územně plánovací podklad
Pořizovatel:	MÚ Uherské Hradiště – Odbor architektury, plánování a rozvoje.
Objednatel:	Obec Sušice
Zpracoval:	Visualcad,s.r.o., Protzkarova 51 686 01 Uherské Hradiště Ičo: 25568329, DIČ: CZ25568329, mob.:608 888 574
Zodpovědný projektant:	Ing. arch .Radoslav Špok, autorizace ČKA č.01431
Datum:	04/2013

Zkratky:

US	...územní studie
ÚPN	...územní plán
MÚ	...městský úřad
OÚ	...obecní úřad
RD	...rodinný dům
DKM	...digitální katastrální mapa
PK	...pozemkový katastr
KN	...katastr nemovitostí

Použité podklady:

ÚP Sušice
Mapové podklady ze ZK
Letecký snímek
Podklady z ČUZK

3/ ÚVOD

Definice územní studie podle Zákona č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb., zákona č. 191/2008 Sb., zákona č. 223/2009 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 281/2009 Sb., zákona č. 345/2009 Sb., zákona č. 379/2009 Sb. a zákona č. 424/2010 Sb.:

§ 30

Územní studie

(1) Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

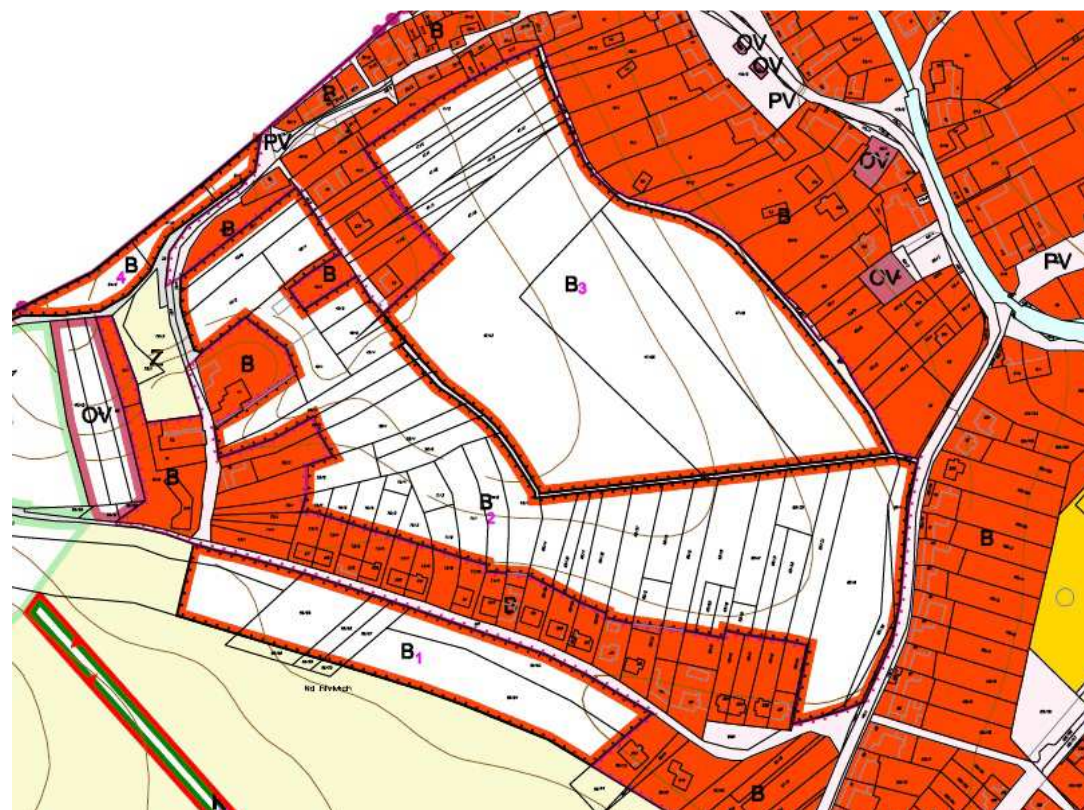
(2) Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel.

(3) Pořízení územní studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal.

(4) Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

„Zpracování územní studie (dále jen ÚS) pro lokalitu bydlení BI 3 bylo uloženo Územním plánem Sušice jako podmínka pro rozhodování o změnách v území (viz § 43 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. v aktuálním znění). Územní plán byl vydán formou opatření obecné povahy č. 1/2009 dne 16.11.2009 a nabyl účinnosti dne 3.12.2009.“

MAPKA:



ÚP Sušice – Hlavní výkres

4/ CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem této územní studie je nalezení **optimálního urbanistického řešení** hlavní rozvojové plochy (lokality B3) pro bydlení v obci **a stanovení etapizace výstavby.**

5/ ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ A PROJEDNÁNÍ

Územní studie vycházející ze zpracovaného a projednaného zadání navrhla 3 základní varianty využití ploch B3 v obci Sušice (označení podle platného ÚPN).

Varianty byly zpracovány jako jednoduchá přehledná situace se stanovením základních regulativů.

US byla veřejně projednána dne 13.06.2012 za účasti pořizovatele US, zástupců obce, projektanta a majitelů pozemků, kterých se řešení týká.

Při veřejném projednání byla vybrána jedna varianta, kterou projektant dále upravil podle požadavků obce.

Nedílnou součástí celého procesu je **reálná etapizace výstavby**.

V následujícím období bohužel pouze jeden z majitelů pozemků projevil aktivní zájem na dořešení základních podmínek dalšího rozvoje řešeného území.

Na základě schůzky, která proběhla dne 18.02.2013 za účasti zástupců majitele p.č.47/19, zástupce obce a projektanta bylo domluveno, že se dopracuje návrh reálného řešení (stavebníci chtějí zahájit výstavbu v roce 2013) první etapy tak, aby toto řešení neznemožnilo plánované využití celé lokality a bylo pro obec přijatelné.

Obec má v řešeném území minimum pozemků, přesto by měla být jednoznačně garantem celého záměru především z následujících dvou důvodů:

- I. podmínkou pro výstavbu v řešeném území je vybudování odpovídající infrastruktury vytvoření dostatečně dimenzovaného veřejného prostranství – stávající polní cesta tuto podmínku nesplňuje.

VYHLÁŠKA Č. 501

o obecných požadavcích na využívání území

§ 22

Pozemky veřejných prostranství

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

(3) Součástí veřejného prostranství vymezeného podle odstavců 1 a 2 je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání.

- II. tím, že obec vyhověla požadavkům majitelů pozemků a celou rozsáhlou plochu nechala zařadit v ÚPN mezi návrhové plochy pro individuální výstavbu zablokovala zásadním způsobem možnosti výstavby nových RD v jiných částech obce (samozřejmě mimo schválené návrhové plochy pro bydlení)

6/ POPIS ÚZEMÍ

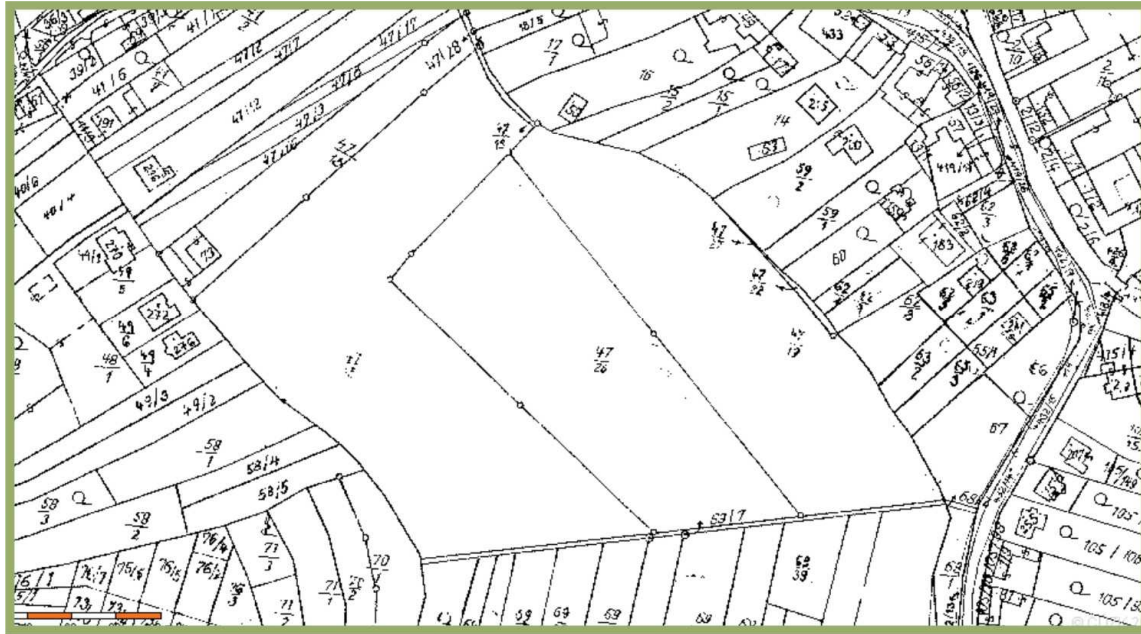
Celková plocha řešeného území:	cca 10,4 ha
Maximální počet nových RD (plochy pozemků cca 800m ²):	35-40

Jedná se o území mírně svažité se sklonem na dvě strany. Lokalita je situovaná ve středu obce a má mimořádně vhodné podmínky pro klidné bydlení. Celým územím prochází polní cesta, ze které jsou na obě strany přístupné pozemky. V horní části už probíhá výstavba nových RD.

7/ ZÁKLADNÍ PROBLÉMY

V řešeném území jsou v současnosti známy tyto základní problémy:

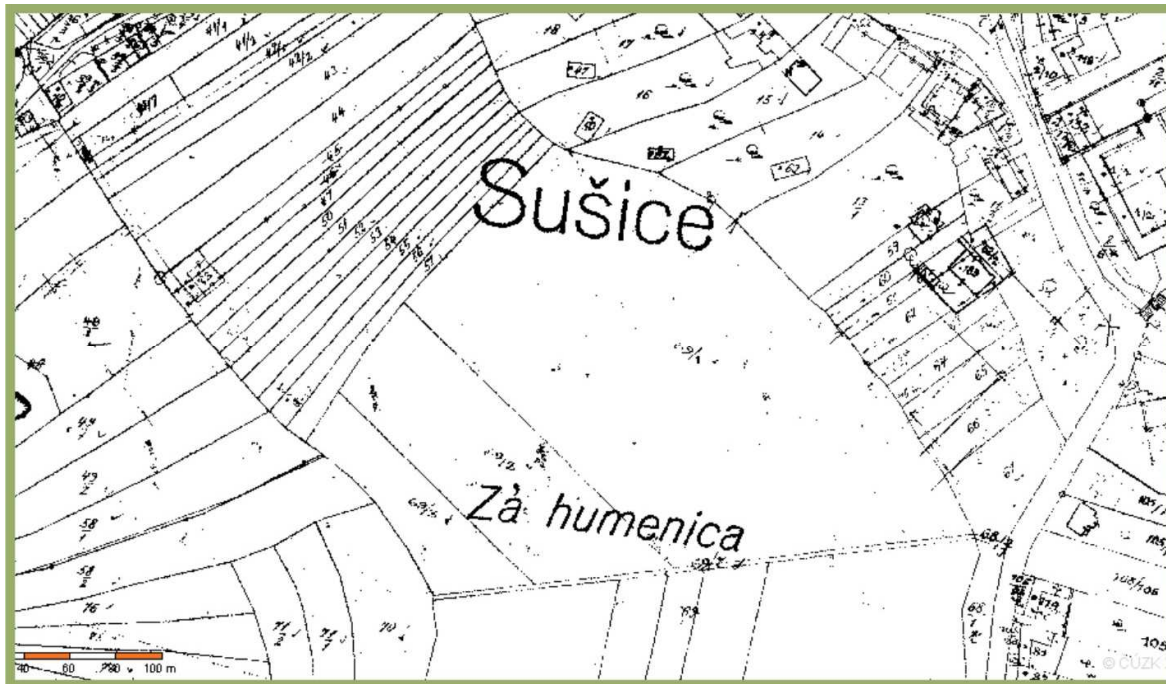
- v k.ú.Sušice neexistuje DKM, vlastnické vztahy jsou zde řešeny nad mapou pozemkového katastru 1:2 880 a nad mapou Katastru nemovitostí České republiky
- v řešeném území je velké množství vlastníků a obecní majetek je zde minimální, nebude tedy jednoduché dosáhnout potřebných dohod
- obec nemá dostatečné finanční prostředky na sice postupnou, ale řádnou výstavbu potřebné infrastruktury (samozřejmě za předpokladů vyřešení dostatečně dimenzovaných veřejných prostranství)



Sušice_mapa KN



Sušice_mapa KN nad leteckým snímekem lokality



Sušice_mapa pozemkového katastru



Sušice_mapa PK nad leteckým snímekem lokality

8/ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ LOKALITY

Při zpracování a projednávání „pracovního návrhu“ US byly posuzovány 3 varianty využití celé lokality. Jako nejvýhodnější byla vybrána varianta A/

VARIANTA A/

Dopravní řešení této varianty respektuje stávající polní cestu, která v současnosti umožňuje přístup a obhospodařování zemědělských pozemků v drobné držbě. Tuto cestu rozšiřuje na plnohodnotnou místní obousměrnou místní komunikaci 5,5 m širokou. Kolem ní je navržena oboustranná zástavba RD. V střední části svahu je pak další větev místní komunikace opět s oboustrannou zástavbou RD a pěším propojením s horní ulicí. V dolní části je potom jen větev účelové komunikace s jednostrannou zástavbou.

Toto řešení využívá maximálně efektivně celé území.

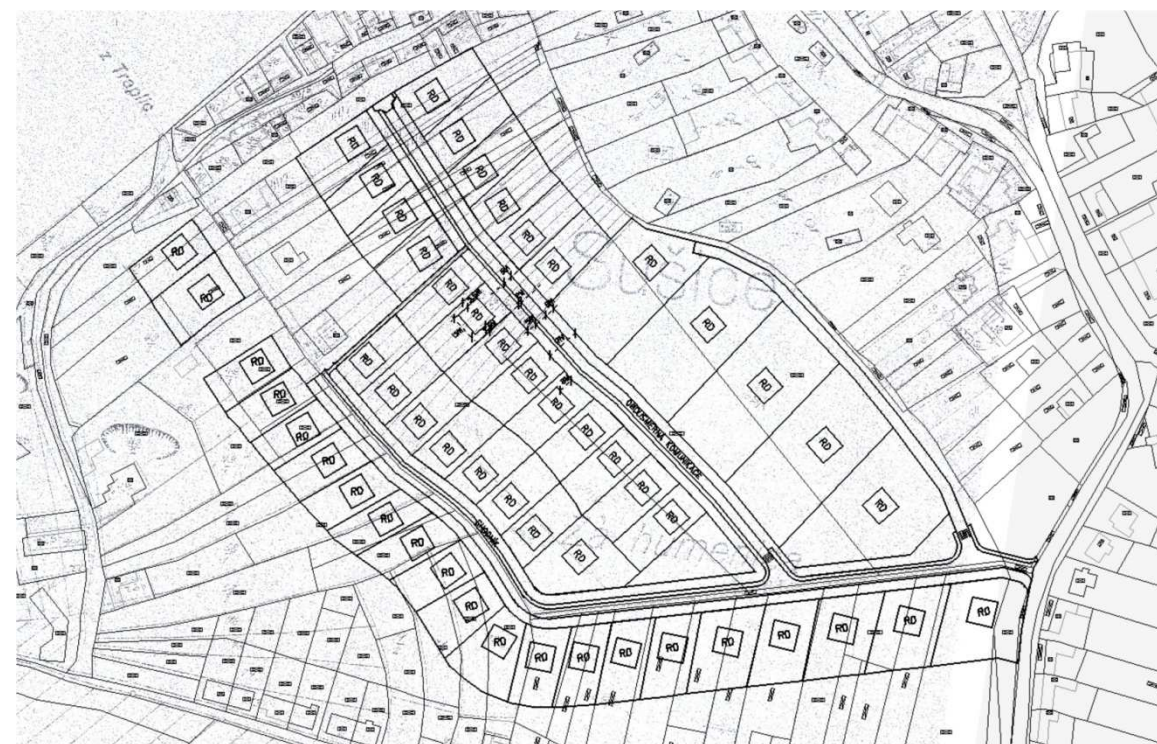
Celkový počet stavebních míst: 66



Varianta A/ s maximálním využitím území pro samostatné RD

Varianta A/ byla dále upravena podle připomínek majitelů dotčených pozemků.

Změny se týkaly především velikosti budoucích stavebních pozemků v dolní části lokality.



Upravená varianta A/

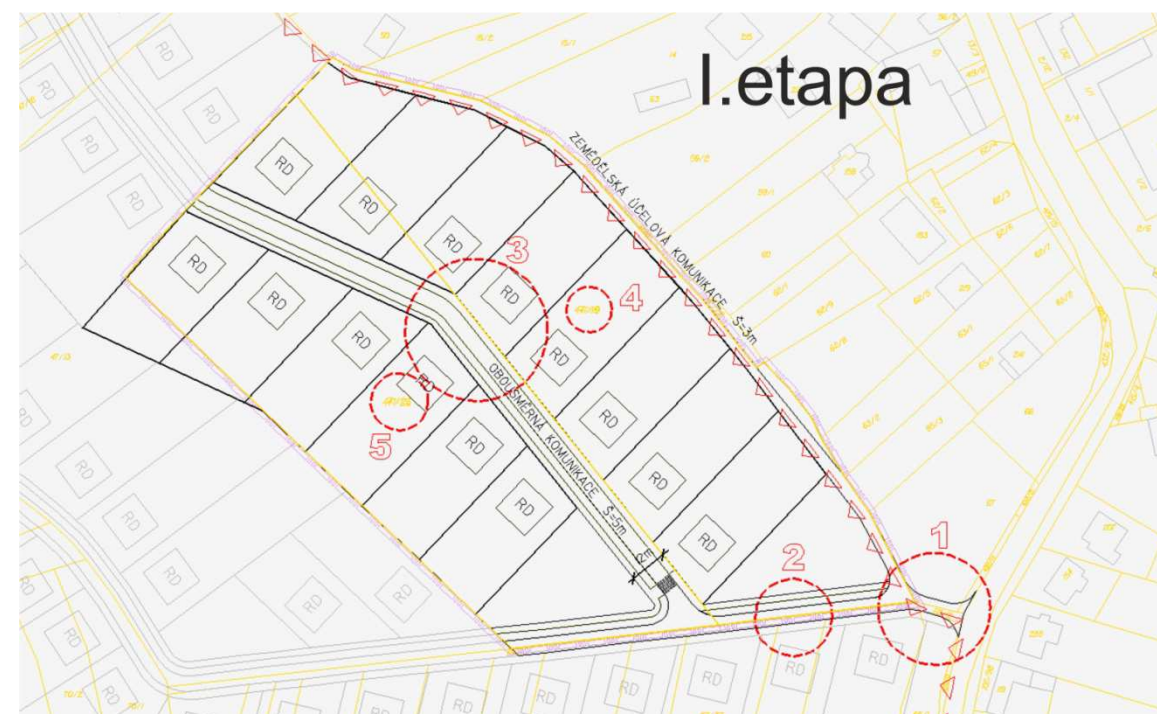
Celkový počet stavebních míst: 53

9/ ETAPIZACE

Na základě další iniciativy majitele dolního pozemku s p.č. 47/19 byla navržena 1.etapa výstavby.



Navrhuje se v ní následující postup:



Cílem 1. etapy výstavby bude napojení lokality na státní silnici a zabezpečení dostatečně širokého veřejného prostranství, které umožní výstavbu potřebné infrastruktury. Kapacitní parametry nové infrastruktury budou dimenzovány na max. počet RD .

1/

Je nutné majetkově vyřešit rozšíření veřejného prostranství v prostoru stávajícího betonového můstku.



2/

V prostoru 2/ je nutné rozšířit veřejný prostor na šířku 12m (2x2,5m-odstavný pruh, 5m komunikace, 2m chodník)

3/

v rámci pozemků 47/19 a 47/26 je nutné vytvořit veřejné prostranství široké 12m.

4/

Majitelé pozemků by měli odsouhlasit velikosti požadovaných budoucích stavebních pozemků tak, aby následná projektová dokumentace pro územní řízení měla z čeho vycházet.



Schéma veřejného prostranství a odstupů staveb.

10/ ZÁVĚR

Po odsouhlasení předloženého řešení by mělo následovat přeparcelování pozemků a vytvoření veřejného prostranství v šíři 12m podle předloženého návrhu.

V následující projektové dokumentaci pro územní řízení bude řešena technická infrastruktura a první RD.

Zahájení výše uvedených činností by mělo ostatní majitelé pozemků přimět a aktivovat k dořešení ostatních pozemků. U nich je s ohledem na počet, velikost a umístění pozemků situace složitější a dají se očekávat velmi složitá a komplikovaná jednání.

Obec by měla rovněž dořešit situaci v horní části lokality – v místě již stojících RD. Zde chybí v jednom úseku veřejné prostranství úplně. Tato situace bude velmi komplikovat další etapy výstavby.

Obec může při organizaci výstavby v řešené lokalitě využít plánovací smlouvu.

DOKLADY

V příloze jsou kopie vyjádření:

- Slovácké vodovody a kanalizace, a.s.
- E.ON ČR
- Jihomoravská plynárenská, a.s.
- MěÚ Uherské Hradiště , odbor dopravy
- Sdružení obcí pro výstavbu skupinového vodovodu v oblasti Babicko