

ÚZEMNÍ STUDIE SALAŠ

– lokalita BI-18



územně plánovací podklad

2011

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/ Vlastnické vztahy
- 9/ Návrh řešení
- 10/ Závěr

VÝKRESOVÁ ČÁST A FOTODOKUMENTACE

- 01 Širší vztahy
- 02 Územní plán
- 03 Vlastnické vztahy
- 04 Letecký snímek s k.m.
- 05 Letecký snímek 2010
- 06 návrh řešení - situace
- 07 návrh řešení – situace s infrastrukturou

2/ ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE SALAŠ – lokalita BI-18
Obec:	Salaš
Typ dokumentace:	územně plánovací podklad
Pořizovatel:	MÚ Uh. Hradiště Odbor architektury, plánování a rozvoje
Objednatel:	Salaš, Salaš 85, 687 06 Velehrad
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.
Datum:	11/2011

Zkratky:

<i>US</i>	<i>...územní studie</i>
<i>ÚPN</i>	<i>...územní plán</i>
<i>MÚ</i>	<i>...městský úřad</i>
<i>OÚ</i>	<i>...obecní úřad</i>
<i>RD</i>	<i>...rodinný dům</i>
<i>DKM</i>	<i>...digitální katastrální mapa</i>
<i>ČOV</i>	<i>...čistírna odpadních vod</i>
<i>Pov</i>	<i>...program obnovy venkova</i>

Použité podklady:

ÚP Salaš
Mapové podklady ze ZK
Letecké snímky
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):

§ 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.

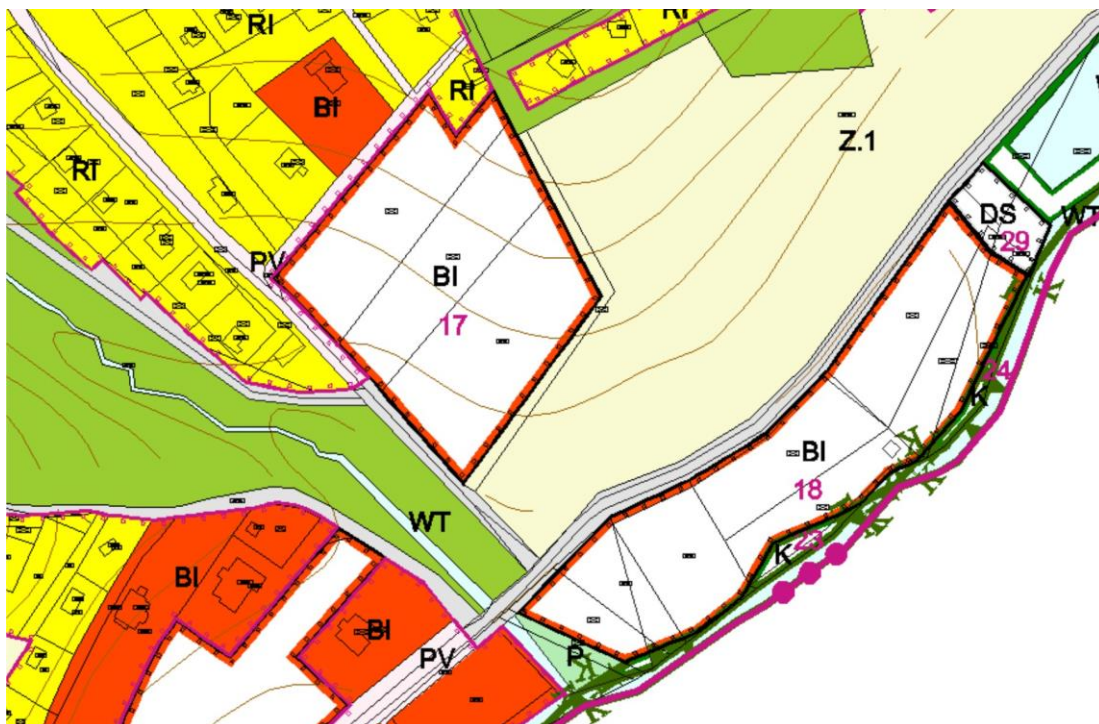
(2) Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel.

(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.

Obec Salaš má zpracovaný Územní plán Salaš...datum schválení. V územním plánu jsou v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., vymezeny lokality, u kterých je nutné zpracovat US.

Toto je ÚS řešící lokalitu BI-18



4/ CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem této US je v souladu s § 25,30 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb navrhnout optimální urbanistické řešení plochy BI-18 a přilehlého okolí. Celá plocha je určena pro výstavbu rodinných domů.

5/ ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ A PROJEDNÁNÍ

ÚS navrhuje využití plochy BI-18 v obci Salaš (označení podle platného ÚPN). US bude projednána za účasti pořizovatele US, zástupců obce, projektanta a majitelů pozemků, kterých se řešení týká.

Komunikace, ze které budou pozemky s RD přístupné patří Lesům České republiky, s.p.

Přestože obec nemá v řešeném území žádné pozemky, měla být garantem celého záměru především z následujícího důvodu:

podmínkou pro výstavbu v řešeném území je **vybudování odpovídající infrastruktury vytvoření dostatečně dimenzovaného veřejného prostranství** – stávající lesní cesta tuto podmínku nesplňuje - viz. citace vyhlášky níže:

VYHLÁŠKA Č. 501

o obecných požadavcích na využívání území

§ 22

Pozemky veřejných prostranství

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(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.

6/ POPIS ÚZEMÍ

Zastavěné území obce Salaš se rozkládá ve dvou údolích kolem dvou vodotečí. V levém údolí (ve směru vjezdu od Velehradu) je hlavní část obce a ta vpravo je především rekreační.

Plocha BI-18 je situována v dolní části u potoka a navazuje na stávající RD.

Navrhovaná zástavba je pouze jednostranná.

Celková plocha řešeného území:

cca 0,95

ha

Předpokládaný orientační počet nových RD v ploše BI-7:

5RD

Další min. 3 RD je možné postavit na druhé straně místní komunikace (BI-17).

Celé území je rovinaté, cca 1-1,5m pod úrovní lesní cesty.
Stávající lesní cesta, navazující na část nové místní komunikace je velmi úzká a nespĺňuje v této šířce požadavky na min. veřejný prostor.

7/ ZÁKLADNÍ PROBLÉMY

V řešeném území jsou v současnosti známy tyto základní problémy:

- lesní cesta není v majetku obce, je úzká a 2 auta se zde pouze v několika místech velmi těžko mohou vyhnout. Původně soužila především pro potřeby lesního závodu, v současnosti je to přístupová a obslužná komunikace pro několik desítek rekreačních chat a RD. V neposlední řadě se z ní stala velmi frekventovaná a vyhledávaná turistická trasa pro pěší a cyklisty.



- v řešeném území je více vlastníků a obecní majetek není žádný (až parcela dále ve směru k požární nádrži), nebude tedy jednoduché dosáhnout majetkových dohod potřebných pro rozšíření veřejného prostranství



- v řešeném území jeden RD je již rozestavěn. Jeho situování a vzhled nejsou v rozporu se záměry územního plánu v této části obce.



- plocha s trafostanicí a sběrné místo na s kontejnery na odpad je dlouhodobě nevhledné a neupravené místo.



8/ VLASTNICKÉ VZTAHY

Vlastníci pozemků v ploše BI-18:

- 1176 – Úrich Dušan – Salaš 111, Salaš 68706
- 1175 – Úrich Dušan – Salaš 111, Salaš 68706
- 1174 – Stuchlík Milan – Poboří 245, Uherské Hradiště, Míkovice, 68604
Stuchlíková Romana Ing. – Polešovice 722, Polešovice 68737
- 1172 – Škvařil Jaroslav – Salaš 45, Salaš 68706
- 1173 – Škvařil Jaroslav – Salaš 45, Salaš 68706
- 1171 – Zapletalová Gabriela – Zelnitiusova 597, Staré Město 68603
- 1170/1 – Zapletalová Gabriela – Zelnitiusova 597, Staré Město 68603
- 1169/1 – Zapletalová Gabriela – Zelnitiusova 597, Staré Město 68603

9/ **NÁVRH ŘEŠENÍ**

Hlavním problémem řešeného území je velmi úzká lesní cesta, která není ve vlastnictví obce. Jedná se o církevní majetek a až legislativní posun v poslední době dává naději na majetkové dořešení pozemků. Obec má velmi omezené možnosti řešit technické nedostatky stávajícího neveřejného prostranství. Cesta je využívána velmi intenzivně rekreanty, kteří zde mají chaty nebo jenom přijíždějí a odstavují auta. Majiteli RD, kteří zde bydlí, turisty a cyklisty a především technika lesního závodu.

Vybudování veřejného prostranství s potřebnými parametry (min. š=6,5m) je podmíněné dořešením výše uvedených vlastnických vztahů.

Návrh minimálních úprav, které by zlepšily průjezdnost a podstatně zvýšily bezpečnost:

- vybudování vyhýbacích pruhů (minimálně na jednom místě)
- terénní úprava okolí křižovatky s plochou pro kontejnery a jasné vymezení místa pro parkování a plochy pro dopravu
- vybudování parkoviště u požární nádrže – investiční záměr na pozemku obce je projekčně připraven a bude řešen v rámci POV
- radikální prořez náletových dřevin kolem lesní cesty, které značně zhoršují rozhled především v zatáčke

Dopravní průjezdnost úseku v řešeném území by se v případě realizace vyhýbacího pruhu podstatně zlepšila.

Vodovod je na okraji lokality a napojení je technicky možné formou přípojek. V současnosti je znám záměr pouze jednoho majitele pozemku stavět ihned RD.

Obec nemá ČOV. Likvidace odpadních vod je řešena jímkami na vyvážení nebo malými domácími ČOV.

Trafostanice je hned u cesty na začátku lokality. Napojení RD v řešeném území je technicky dostupné pomocí přípojky. Kapacita trafostanice je dostatečná.

Regulativy pro výstavbu RD.

v lokalitě platí tyto základní regulativy z územního plánu:

rodinné domy - max. 2 N.P. a podkroví / celková výška max. 12m nad úroveň terénu

10/ **ZÁVĚR**

Zpracovaná US nemůže nerespektovat současné vlastnické vztahy. Lesní cesta by ale měla být alespoň po úroveň budoucího parkoviště řešena jako místní komunikace a měla by být ve vlastnictví obce.

Pro další postup bude opět velmi důležitý aktivní přístup majitelů pozemků a jejich případná spolupráce s obcí a s majitelem lesní cesty. Bez této spolupráce zůstanou v lokalitě problémy nevyřešeny.