

MARTINICE

Lokalita SO 17

OBEC : Martinice

OKRES : Kroměříž

KRAJ : Zlínský

VYPRACOVAL : plusarch – architekti s. r. o.
Boženy Němcové 2/12, Č. Budějovice
Ing. arch. Jan Pala

AUTORIZACE : Ing. arch. Zdeněk Urbanec
ČKA 807 (A.0)

PRŮVODNÍ TECHNICKÁ ZPRÁVA

- Podklady:**
- platný územní plán pro obec Martinice z roku 2019
 - Územní studie Martinice – lokalita SO 17 z roku 2014
 - Metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Prověřování aktuálnosti a úpravy územních a urbanistických studií“ vydaný v roce 2018
 - Vyhláška č. 501/2006 Sb. - Vyhl. o obecných požadavcích na využívání území

Úvod:

Územní studie Martinice – lokalita SO 17 (dále také „územní studie SO 17“) zpracovaná v roce 2014 navrhla možnosti zástavby severozápadní části okraje obce Martinice v souladu s územním plánem jako plochu určenou pro bydlení převážně v rodinných domech s návaznou infrastrukturou – komunikace, inženýrské sítě... Západní část lokality SO 17 je v současnosti využívána jako plocha malovýrobně obhospodařované orné půdy a 2 ovocných sadů.

V oddílu 1.3 územní studie se uvádí: *„realizací výstavby rodinných domů v této lokalitě se vytvoří možnost pro zajištění bydlení zejména pro občany, kteří jsou vlastníky dotčených pozemků.“*

V oddílu 3.1 územní studie se uvádí: *“Při návrhu bude zohledněna aktuální parcelace pozemků.“*

Tyto zásady nejsou zvláště v západní části lokality dodrženy a navržené stavební pozemky s rodinnými domy (dále také „RD“) jsou navrženy přes několik parcel /někdy i přes 3/. Současně došlo i ke změně vlastnických vztahů k pozemkům.

Proto je předkládána, v souladu s Metodickým pokynem MMR ČR článkem 4.2, dílčí aktualizace územní studie SO 17 v její západní části z důvodu nerespektování vlastnických vztahů k pozemkům, což brání v současné době ve výstavbě RD. Dílčí zpřesnění vychází z územní studie SO 17, ale i z vlastnických vztahů a umožňuje vlastníkům pozemků zahájit výstavbu pouze na jejich pozemcích, a přitom zachovává veřejný prostor pro komunikace a inženýrské sítě i do budoucna.

Popis rozsahu aktualizace územní studie SO 17:

Předkládaná aktualizace řeší část dotčeného území, vymezeného v rámci územní studie SO 17, konkrétně na pozemcích p.č. 102/1, 103, 104/1, 105/3 a 110/1, vše v k.ú. Martinice u Holešova. Zbýlá část územní studie SO 17 se nemění.

Návrh řešení - odůvodnění:

Aktuálně platná územní studie SO 17 neumožňuje umístění RD výhradně na pozemku jednoho vlastníka, neboť dle stávající územní studie SO 17 je 1 RD umístěný téměř vždy na dvou sousedních pozemcích (dle aktuální mapy KN), což z hlediska majetkoprávních vztahů značně komplikuje možnost jejich zastavění. Platná územní studie SO 17 sice předpokládá tzv. přeparcelaci stávajících pozemků, ovšem ta zatím neproběhla, neboť je vázána na souhlas a dohodu všech vlastníků dotčených pozemků. Toto řešení je velmi obtížné, komplikované, zdouhavé a bez jistoty v pozitivní výsledek. Z toho důvodu se hledalo jiné řešení, které by minimalizovalo negativní dopady na nemožnost jejich využití a postupného zastavění.

Předložená úprava dotčeného území zachovává celkový počet navrhovaných RD v území, (tzn. že obsahuje 12 RD, tak jako současně platná územní studie SO 17), to vše při respektování stávajících hranic dotčených pozemků. Rodinné domy jsou v území navrženy tak, aby hlavní stavba RD byla vždy

umístěna na pozemku jednoho vlastníka. Současně s tím navrhované řešení v maximální možné míře zachovává návaznost a využitelnost na zbývající (převažující) část zpracované územní studie SO 17. Tato část zůstává zachována v plném rozsahu a není předmětem tohoto návrhu řešení.

Navržené řešení nemění základní koncepci dopravní a technické infrastruktury ani ploch veřejného prostranství. Úpravou dochází pouze k posunutí navržené místní komunikace na pozemku p.č. 104/1 ve směru sever – jih směrem k pozemku p.č. 103, což minimalizuje všechny negativní dopady, zejména pro pozemek p.č. 104/1, a to v porovnání s navrženým řešením ve stávající územní studii SO 17. Na pozemku p.č. 104/1 tak vznikl dostatečný prostor pro umístění 3 samostatných RD. Ostatní komunikace ve směru východ – západ zůstávají zachovány. Šířkové poměry navržených chodníků a ploch pro technickou a dopravní infrastrukturu se nemění a umožňují dopravní i technické připojení pro všechny navrhované RD.

Z výše uvedeného je zřejmé, že se výrazně zjednodušily podmínky pro využitelnost a realizaci výstavby dalších RD v řešeném území. V souladu s platnou územní studií SO 17 je zachována také etapizace výstavby.

V rámci I. etapy výstavby je navržena realizace rodinných domů podél stávající páteřní komunikace „východ – západ“, tj. na pozemcích ozn. č. 1-14 a pozemek č. 17.

Ve II. etapě je navržena realizace boční uliční zástavby na pozemcích ozn. č. 15,16, 18, 19 a 22.

Zástavba ve III. a IV. etapě zůstává beze změn v souladu s platnou územní studií SO 17.

Objemová regulace zástavby stanovená pro původní ÚS SO-17 zůstává beze změn.

Obsah aktualizace územní studie SO 17

- Průvodní technická zpráva
- Urbanistické řešení M : 1 : 1000 výkres č. 2A
- Dopravní a technická infrastruktura M : 1 : 1000 výkres č. 3A
- Vytýčovací schéma zástavby M : 1 : 1000 výkres č. 5A
- Přehledová mapa řešeného území

Dne

Vypracoval