

Územní studie – Svitavy – ul. U Tří mostů (i.č. 59 dle ÚPD – část území v majetku investora)

Studie byla zpracována dle metodického pokynu MMR – viz příloha

1) Cíle a účel pořízení územní studie

Územní studie řeší problematiku území z hlediska funkčního a prostorového využití ve vazbě na platnou územně plánovací dokumentaci a právoplatné územní rozhodnutí.

Dle metodického pokynu MMR slouží jako podklad pro rozhodování v území, je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

2) Rozsah řešeného území

Řešené území se nachází na okraji města Svitavy (při výjezdu na Moravskou Třebovou), je vymezeno ulicí U Tří mostů na severozápadě, zahrádkářskou kolonií na jihu, autosalonem Renault na západě a střelnicí Policie ČR na severu, od východu je území v současné době ohraničeno polem. Území využívané Policií ČR studie nezahrnuje, ale řeší řádné dopravně technické napojení.

Katastrální území: Čtyřicet Lánů

3) Obsah řešení územní studie

Řešené území je dostatečně známo z hlediska průzkumů, není třeba v této úrovni provádět další průzkumy, pro potřeby územní studie jsou dostatečným podkladem platná dokumentace k územnímu řízení a v ní obsažené průzkumy, dále pak průzkumy provedené v daném území a platná územně plánovací dokumentace.

Věcná náplň územní studie je zpracování nové zástavby a využití území, vše vychází z již zmiňovaného platného územního rozhodnutí a souladu s požadavky platné územně plánovací dokumentace.

4) Obsah a uspořádání textové a grafické části územní studie

4.1 Textová část

V textové části jsou uvedeny údaje vyplývající z metodického pokynu MMR a údaje o záměru řešení území včetně vazeb na platné ÚR a ÚPD.

4.2 Grafická část

Výkresy:

4.2.1 Výkres širších vztahů – číslo výkresu C.1

Mapový podklad, znázorňující polohu řešeného území

4.2.2 Hlavní výkres – číslo výkresu C.2

Zákres řešeného území do výkresu územně plánovací dokumentace s vyznačením funkčních náplní

4.2.3 Koordinační výkres – číslo výkresu C.3

V koordinačním výkresu jsou do mapového podkladu zaneseny základní obrysy uvažované zástavby včetně hlavních inženýrských sítí.

4.2.4 Koordinační výkres + výřez ze situace + detail – číslo výkresu C.3.1

Koordinační výkres s detailním uspořádáním odstupů v jižní části řešeného území

4.2.5 Koordinační výkres – řezy v jižní části řešeného území - číslo výkresu C.3.2

5) Textová část

Řešené území bylo již dříve zpracováno v úrovni územně plánovací dokumentace a na konkrétní záměr výstavby bylo vydáno územní rozhodnutí. Původně jeden investor měl záměr vybudovat komerční (obchodní) zařízení. Vývojem doby přicházejí dva investoři se stejným záměrem, území je členěno na východní a západní část, kde na západní části je plánovaná prodejna pro kutily včetně zahrady a na východní části bude provedena výstavba retailových jednotek v jednom bloku, kde členění jednotlivých prodejen bude provedeno dle požadavků nájemců a nepatří do řešení územní studie. Vzniknou tak dva stavební objekty, které budou napojeny na stávající komunikaci U Tří mostů, zásobování obou objektů bude z jižní části řešeného území.

Základním požadavkem na řádné fungování těchto komerčních zařízení je dopravní uspořádání pro klientelu v přímé návaznosti na obchodní jednotky a maximální možné oddělení zásobovacích dopravních prostředků od parkování klientely.

Územní studie proto navrhuje základní společnou příjezdovou komunikaci pro oba objekty, napojenou na ulici U Tří mostů (jiné napojení není možné). Řešení křižovatky a parametry odbočení přebírá územní studie z platné dokumentace územního rozhodnutí. Vnitřní řešení dopravy v území je navrženo napojením parkovišť před oběma objekty na tuto společnou páteřní komunikaci.

Situování ploch veřejného prostranství je navrženo s ohledem na funkční požadavky komerčních objektů, v severovýchodní části území, s návazností na plochu i.č. 119 dle územně plánovací dokumentace. Dle metodických pokynů MMR má být celková plocha v poměru - 2ha řešeného území = 1000 m². To odpovídá při výměře řešeného území 3,2ha – 1600 m². V předložené studii (ve vazbě na konkrétní využití území) je využitelná plocha pro veřejné prostranství 3676 m², což výrazně překračuje doporučené hodnoty.

Dále uvažuje studie s možným propojením pěší komunikací na západě území zahrádkářské oblasti s přechodem pro pěší přes hlavní silnici U Tří mostů.

V řešeném území se nachází vzdušné vedení vysokého napětí (22kV). Toto vedení bude uloženo do země, kabelová trasa je znázorněna v koordinační situaci.

Veškeré ostatní inženýrské sítě (přípojky) budou provedeny dle platné dokumentace k územnímu rozhodnutí, jejich vedení je znázorněno v koordinační situaci.

6) Závěr

Navrhované řešení splňuje podmínky platné územně plánovací dokumentace, zahrnuje ve velkém rozsahu platnou dokumentaci v úrovni územního rozhodnutí a řeší požadavky na stavby komerčního (obchodního) charakteru v daném území, umožňuje vznik veřejných prostranství ve výrazně větší míře, než uvádí metodika MMR.

Výsledky zpracované územní studie:

- **Pro umožnění vzniku veřejných prostranství se nabízí plocha 3 676 m², což je o 2 000 m² více, než je doporučení metodického pokynu MMR.**
- **Ve východní části území je navržena pěší komunikace – jako propoj mezi hlavní komunikací U Tří mostů a zahrádkářskou kolonií**
- **Na pozemku investora budou osazeny kontejnery pro odpad, sloužící zahrádkářům s nezávislým přístupem ze stávající komunikace**
- **Dopravně technicky řádné napojení střelnice Policie ČR z nových komunikací**

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Osnova zadání

Metodický pokyn

Rozvoj ve všech oblastech

Zadání územní studie má být stručné a oproštěné od zbytečných formalit. Je podkladem pro zpracování návrhu územní studie projektantem, a proto se v něm neuvádějí jiné údaje, které jsou z hlediska zpracování nadbytečné. Zadání však musí obsahovat všechno, co je důležité a potřebné pro naplnění účelu pořizované územní studie. Jedná se zejména o následující:

Název územní studie

1) Cíle a účel pořízení územní studie

Územní studie řeší vybrané problémy v území. V této části zadání bude vyjádřeno, o jaké problémy se jedná a co je cílem jejich řešení. Podle účelu a jejího vztahu ke stávající územně plánovací dokumentaci můžeme rozlišovat:

☐ územní studii sloužící jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny (§ 25 stavebního zákona),

☐ územní studii, která má sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Pro zadání přitom není podstatné, zda je územní studie pořizována na základě podmínky uvedené v územním plánu či nikoliv.

2) Rozsah řešeného území

Řešené území se vymezuje popisem jeho hranice nebo zákresem v mapovém podkladu, který je přílohou zadání. Územní studie se zpracovává výhradně nad mapovými podklady, kterými jsou: katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky, Mapa České republiky, polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území, a to v závislosti na rozsahu řešeného území, požadovaném obsahu a podrobnosti územní studie. Přípustné je i zpracování nad technickou mapou, které však bude spíše výjimečné.

3) Požadavky na obsah řešení územní studie

V požadavcích na řešení územní studie bude nejprve uvedeno, zda je požadováno zpracování doplňujících průzkumů a rozborů a v jakém rozsahu (např. takto: průzkumy a rozborů doplní údaje obsažené v územně analytických podkladech v rozsahu potřebném pro zpracování návrhu územní studie, na jejich základě projektant aktualizuje problémový výkres a to v rozsahu řešeného území a upřesní problémy k řešení). V této části zadání se vždy uvádí, jaké jsou konkrétní věcné požadavky na řešení návrhu územní studie, včetně požadavků na případné řešení a vyhodnocení variant (pokud jsou požadovány). V případě, že jako první etapa je požadováno zpracování doplňujících průzkumů a rozborů, je vhodné, aby si pořizovatel vyhradil právo upřesnit po jejich předání (např. do 30 dnů) požadavky na řešení územní studie.

4) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Požadavky na členění textové části (zpravidla do kapitol včetně jejich názvů, je-li názvy třeba předurčovat), co má být závěrem textové části (zásady pro rozhodování, doporučení k převzetí některých částí návrhu do ÚPD nebo její změny), jaké výkresy pořizovatel požaduje, názvy výkresů a jejich měřítka (s případným rozlišením, nad jakým mapovým podkladem budou zpracovány a v jakém měřítku budou vytištěny), počet požadovaných

výtisků (a to i ve vztahu k předání případné první etapy - doplňujících průzkumů a rozborů) a požadavky předání na CD nosičích.

5) Další požadavky (nepovinná část)

Například na kontrolní dny k rozpracovanému návrhu, termín a způsob předání územní studie, případně termín předání jednotlivých etap (je-li etapizace požadována).

Poznámky

Příklady uvedené v 5. části se v zadání uvádějí jen v případě, nejsou-li součástí smlouvy o dílo.

Projednání návrhu zadání územní studie ani schválení zadání zákon nevyžaduje. Zadání by mělo být pořizovatelem podepsáno s uvedením jména, příjmení a funkce doplněné otiskem razítka a datem.

Zákon rovněž nevyžaduje (ale ani nevylučuje) konzultace územní studie s dotčenými orgány, orgány samosprávy, s vlastníky pozemků, případně s veřejností. V případě, že je to účelné, je vhodné tento požadavek uvést i v zadání v 5. části.

Vzhledem k tomu, že pořizování územní studie spadá do působnosti státní správy, není její schvalování orgánem samosprávy přípustné.

V případě, že je pro územní studii žádána dotace v rámci specifického cíle 3.3 Podpora pořizování a uplatňování dokumentů územního rozvoje Integrovaného regionálního operačního programu, je nutno dbát, aby zadání územní studie naplnilo i podmínky přidělení dotace, zejména mít na zřeteli že žadatelem je obec s rozšířenou působností pro svůj správní obvod a že jde o územní studii zaměřenou na:

- veřejnou technickou infrastrukturu ve vazbě na TEN-E nebo na záměry vyplývající z PÚR, dopravní infrastrukturu ve vazbě na TEN-T nebo na záměry vyplývající z PÚR, a to na území správního obvodu ORP, nebo
- veřejná prostranství pro vybrané území správního obvodu ORP, nebo
- řešení krajiny celého území správního obvodu ORP, územní studie přitom musí řešit krajinu podrobně ve všech souvislostech a to i ve vazbě na zelenou infrastrukturu, protipovodňovou ochranu, Adaptační strategii EU a Evropskou úmluvu o krajině.

Blíže viz příslušné materiály na WWW stránkách:

<http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Microsites/IROP/Uvodni-strana>

Seznam použitých právních předpisů

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.

Seznam použitých zkratk

TEN-E Transevropské energetické sítě

TEN-T Transevropské dopravní sítě

PÚR Politika územního rozvoje

ORP Obec s rozšířenou působností

ÚPD Územně plánovací dokumentace

Název publikace: **ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE Osnova zadání**, Metodický pokyn

Vydává: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje

Garant za MMR: Ing. Tomáš Sklenář, odbor územního plánování

Garant za ÚÚR: Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc.

Zpracování textu: Ing. arch. Pavla Balabánová, CSc.

Grafická úprava: Dle Manuálu jednotného vizuálního stylu MMR upravila Ing. arch. Hana Šimková, Ph.D.

Místo a rok vydání: Praha, Brno, říjen 2015

Vydání: první, internetová verze

ISBN 978-80-7538-047-0 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

ISBN 978-80-87318-41-6 Ústav územního rozvoje