

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE US₁

ČESKÝ ŠTERNBERK

Lokalita Z5

(podle § 30, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, dále jen „stavební zákon“)



Schematické vyznačení lokality Z5 na podkladu katastrální ortofotomapy

Pořizovatel:

Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování,
Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov

Zadavatel:

Městys Český Šternberk, č.p. 27, 257 01 Divišov

Lokalita:

Zastavitelná plocha Z5, katastrální území Český Šternberk

1. Cíle a účel pořízení územní studie

Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování, který splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, dále jen „stavební zákon“ pořizuje územní studii US1 pro lokalitu označenou v územním plánu Český Šternberk Z5.

Zastupitelstvo městyse Český Šternberk na zasedání dne 21.3.2018 rozhodlo na návrh vlastníka pozemkové parcely č. 352/3 o pořízení územní studie US1 v katastrálním území Český Šternberk a městys Český Šternberk požádal o pořízení územní studie pro předmětnou lokalitu MěÚ Benešov, odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování ve smyslu předmětných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Podmínka zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu Z5 je stanovena územním plánem Český Šternberk, který nabyl účinnosti dne 18. března 2017. Cílem studie je prověřit možnosti uspořádání této lokality a navrhnout realizaci zástavby formou etapizace.

Zpracovaná územní studie zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti, bude využita jako podklad pro rozhodování v území. Náklady na pořízení územní studie bude hradit městys Český Šternberk, pokud se nedomluví s vlastníky pozemků na jiném způsobu financování.

2. Rozsah řešeného území

Územní plán Český Šternberk vymezuje zastavitelnou plochu Z5, která je podmíněná zpracováním Územní studie US1. Předmětné zastavitelné území má výměru 2,46 ha a rozkládá se na pozemkových parcelách č. 503, 354/6, 354/5, 352/6, 352/7, 352/3, 387/6, 387/10, 387/17, 387/18 se způsobem využití - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – BV a je určené pro výstavbu nových rodinných domů, v maximálním počtu 14 s předpokládaným nárůstem 42 obyvatel.

Výchozím podkladem je platný územní plán Český Šternberk. Dalšími podklady pro zpracování územní studie budou; a to v minimálním rozsahu: katastrální mapa, polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území, stávající umístění sítí technické infrastruktury, územně analytické podklady ORP Benešov. Ověřena bude i nadřazená územně plánovací dokumentace - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Můžou být použity další podklady, a to Státní mapa, základní mapa České republiky, Mapa České republiky, případně technická mapa.

3. Požadavky na obsah řešení územní studie

Zpracování doplňujících průzkumů a rozborů není vyžadováno. Územní studie posoudí, prověří a navrhne celkový koncept nové lokality určené pro bydlení v rodinných domech a určí principy pro zastavění plochy s návazností a ohledem na stávající urbanizované i neurbanizované území městyse Český Šternberk a s důrazem na ochranu krajinného rázu. Při respektování regulativů uvedených v textové části územního plánu Český Šternberk - f.3.1 plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – BV, vyřeší územní studie zejména:

1. Podrobné využití plochy, parcelaci, prostorově hmotové uspořádání, umístění veřejných prostranství, zeleně a prověří umístění plochy pro omezení požárního rizika
 - při návrhu způsobu parcelace vymezit pozemky pro RD v min. velikosti 1000 m²
 - koeficient zastavění pozemku max. 20%, maximálně však 200 m²
 - při návrhu veřejných prostranství a veřejné zeleně respektovat, případně zvýraznit urbanistickou osu ulice při jižní hranici plochy Z5, která bude využita též jako způsob napojení větší části plochy Z5 na síť místních komunikací
 - prověřit možnost umístění vodní plochy, která může zajistit další zdroj požární vody

2. Ochranu krajinného rázu
 - respektovat vztahy v místě krajinného rázu Český Šternberk, návrh bude respektovat ochranné pásmo hradu Český Šternberk, jiné stavby a objekty nenaruší dominanci hradu, a to zejména svým hmotovým uspořádáním a polohou v terénu
 - z důvodu ochrany krajinného rázu je v této výškově nejvýše položené a pohledově exponované zastavitelné ploše stanovena výška zástavby 1.NP + podkroví
3. Napojení na technickou a dopravní infrastrukturu
 - návrh způsobu zásobování pitnou vodou, podmínkou napojení na vodovodní řady je prokázání zlepšení tlakových poměrů na vodovodu; jiná forma zásobování pitnou vodou se nevylučuje
 - řešení likvidace splaškových vod
 - napojení na elektrorozvodnou síť a telekomunikace
 - návrh dopravní infrastruktury v lokalitě a napojení na stávající dopravní infrastrukturu
 - územní studie vyřeší propojení obou územně oddělených částí místních komunikací podél pozemku parc.č. 387/11
4. Územní studie bude respektovat etapizaci výstavby rodinných domů plynoucí z požadavků ÚP Český Šternberk:
 - 1. etapa představuje zástavbu v ploše Z5 s výjimkou pozemků parc.č. 354/5 a 354/6 a umožní výstavbu maximálně 7 rodinných domů
 - 2. etapa představuje zástavbu na ploše pozemků 354/5 a 354/6 a umožní výstavbu dalších max. 7 rodinných domů, a to s podmínkou naplnění první etapy

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

Výsledkem územní studie bude návrh celkové koncepce nové lokality pro bydlení s plánem etapizace výstavby jednotlivých částí. Územní studie, zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti, bude využita jako podklad pro rozhodování v území.

Územní studie bude zpracována v souladu se stavebním zákonem, vyhláškou 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a vyhláškou č. 286/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění.

Zpracování územní studie se doporučuje rozdělit do dvou etap:

I. fáze - zpracování základního konceptu řešení, konzultování s vlastníky, dotčenými orgány, s vlastníky technické a dopravní infrastruktury

II. fáze - dopracování územní studie

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část:

Textová část bude obsahovat

- a) vymezení a popis stávajícího využití území – stanovení limitů, hodnot a problémů lokality
- b) podmínky pro umístění a využití pozemků
- c) urbanistické a architektonické řešení, podmínky pro umístění, plošné a prostorové uspořádání staveb v území
- d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- e) druh a účel umísťovaných staveb
- f) podmínky pro umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury, návrh dopravního řešení, návrh řešení technické infrastruktury
- g) podmínky pro napojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu
- h) návrh koncepce zeleně a veřejných prostranství
- i) návrh etapizace a předběžná bilance kapacity území
- i) dokladovou část

Grafická část bude obsahovat

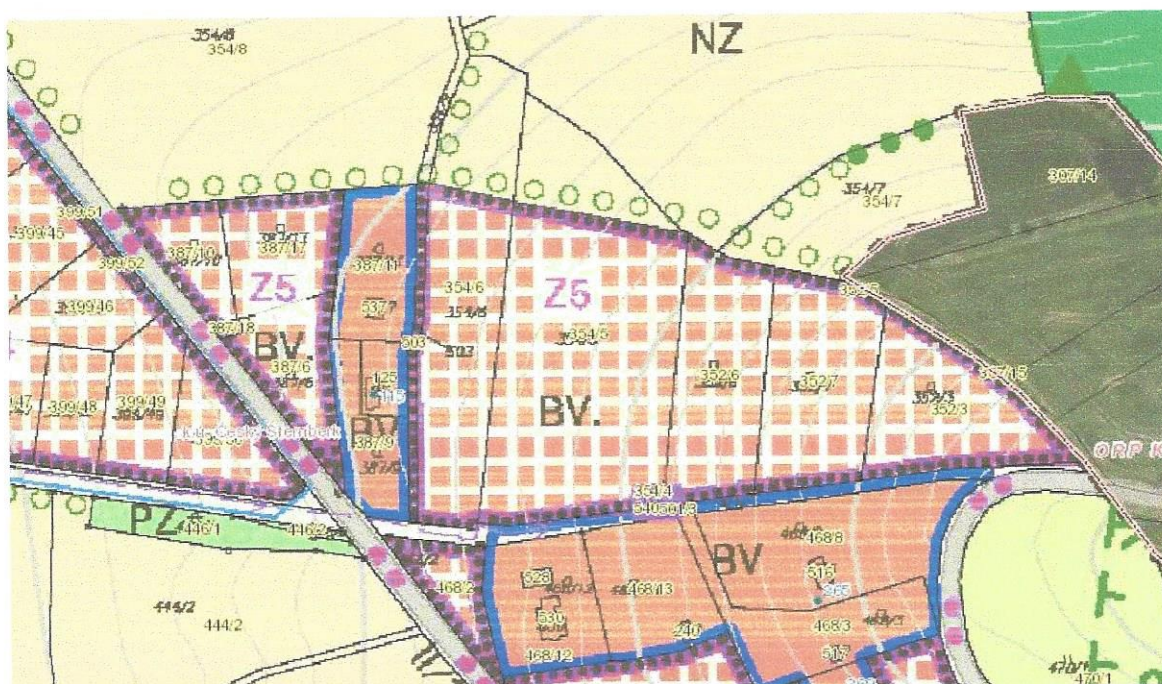
- a) výkres širších vztahů – M 1:5000
- b) výkres limitů – M 1:1000
- c) výkres urbanistického řešení – M 1:1000
- d) výkres dopravní infrastruktury s koncepcí zeleně a veřejných prostranství – M 1:1000
- e) výkres technické infrastruktury – M 1:1000

Hotová studie, bude odevzdána ve 4 vyhotoveních, obrdží: MěÚ Benešov OVAÚP – Úřad územního plánování, Městys Český Šternberk, SÚ Divišov a Krajský úřad

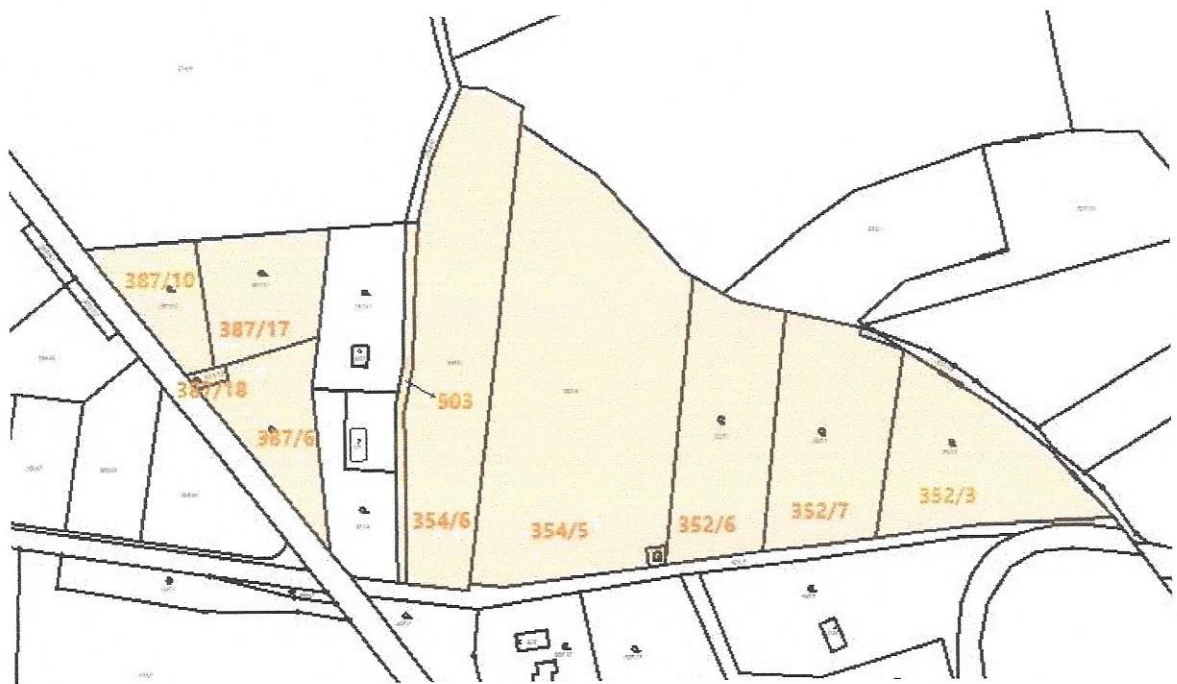
Pro zpracování územní studie platí tato forma předání:

Textová část územní studie bude doložena v tištěné podobě formátu A4 a digitální podobě na CD ve formátu *.PDF a *.DOC. Grafická část bude v tištěné podobě ve formátu podle zvoleného měřítka (M 1:1 000, 1:5000) a v digitální podobě na CD (ve formátu *.PDF a v editovatelném formátu např. *.DWG, *.DGN apod.).

Ve smyslu § 166 odst. 3 stavebního zákona tuto studii obrdží MěÚ Benešov OVAÚP – Úřad územního plánování, Městys Český Šternberk, SÚ Divišov a Krajský úřad. Územní studii a místa, kde je možné do ní nahlížet, pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup.



Zastavitelné plochy Z5 dle Územního plánu Český Šternberk



Dotčené pozemkové parcely vyznačené na podkladu katastrální mapy

Za pořizovatele: Ing. arch. Marianna Jíšová

.....
V Benešově dne 24.04.2019