

**Projekt výstavby IS a komunikace
pro RD a BD na poz. 357/1**

Cílem prezentace je seznámení veřejnosti s rozpracovaným projektem na výstavbu IS a komunikací pro RD a BD na poz. 357/1

Cílem projektu je:

- naplnění závazku ze Směnné smlouvy pozemků s manž. Soukupovými pro realizaci ČOV
- další plánované směny pozemků (sportovní areál...)
- výnos z realizace projektu

Přípravná fáze projektu výstavby IS
a komunikace pro RD a BD na poz.
357/1



Fáze projektu

Přípravná fáze projektu

Realizační fáze projektu

Změna ÚP Klecan Z 1

08/2011

6/2016

VŘ na zhotovitele DNS (ve var.) a DUR

Schválení výsledné varianty DNS pro zpracování DUR

Schválení změny č. 1 ÚP Klecan ZMě

Projednáni DUR s dotč. org. a účastníky řiz.

Vypracování GP na dělení pozemku

Rozhodnutí ZMě o realizaci projektu, resp. o prodeji jako celku

Zajištění vyjádření dotč. org. k záměru stavby

Zpracování a projednání variantního řešení DNS

Zpracování DUR (projedn. v rozprac.)

Jednání o odkupu poz. pro zpřístupnění, či VB, SoPPS

Vydání ÚR na umístění st. a dělení pozemku

Upřesnění výpočtu výnosnosti projektu, podklady pro ZMě

V rámci dokumentace návrhu stavby byly zpracovatelem vypracovány variantní návrhy řešení – var. 1-A, 1-B, 2, 3-A



a var. 3-B a 3-C



na základě připomínek byla dopracována var. 1-D a po konzultaci se Stavebním úřadem var. 1- E



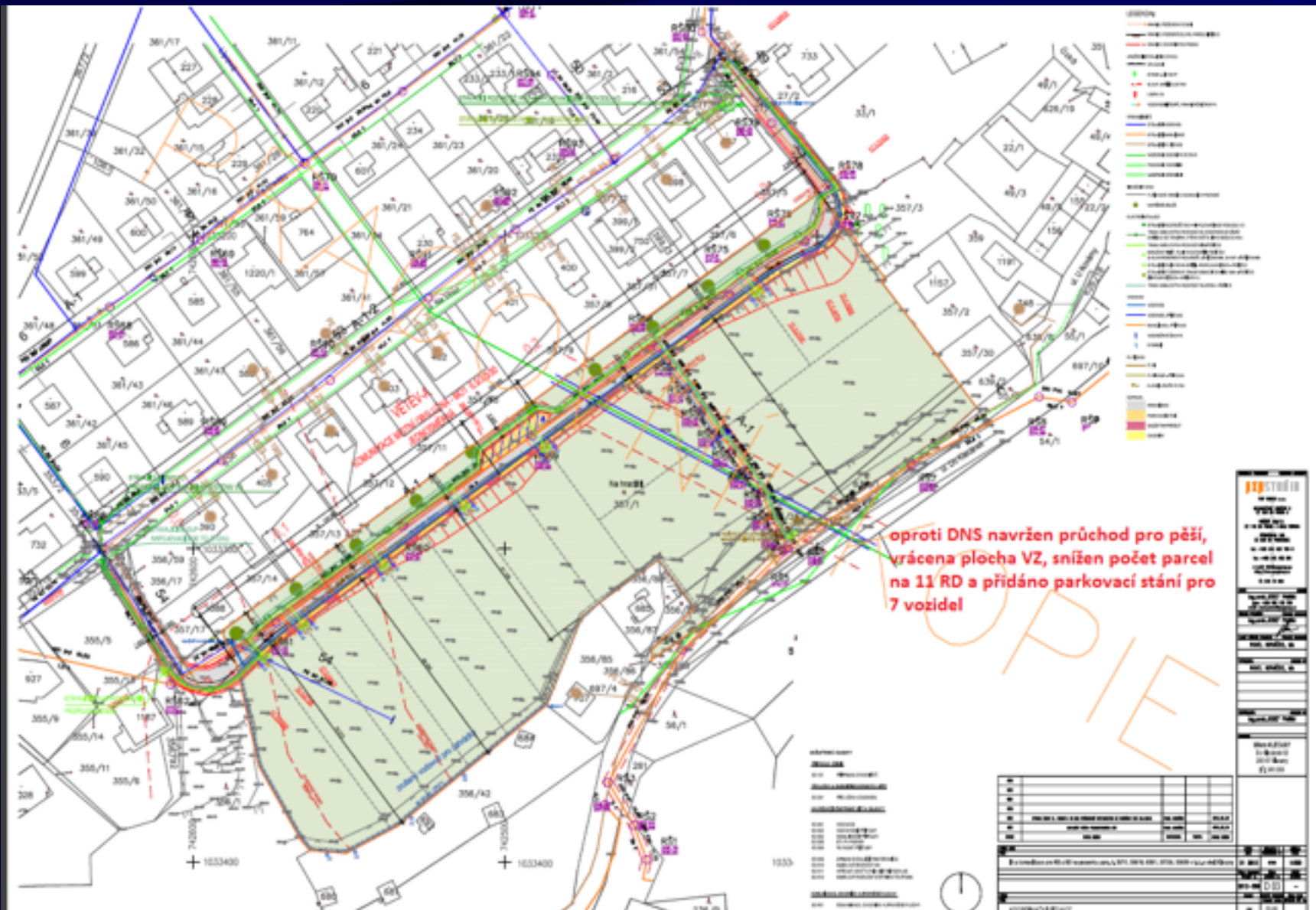
Var.	klady	zápory
Var.1- E 37 BJ (13 RD + 24 BJ)	12. nejmenší dopravní zátěž pro okolní zástavbu – pouze 13 RD 13. nemusi být řešen odkup části parcel pro VP komunikace (=6,5m), je v souladu s pasportem komunikaci 14. Severní přístup k parcelám RD 15. Nemusi být zřízováno VB na poz. RD pro stáv. kanál. řad 16. Umožňuje zachování vjezdů na poz. 357/13 a poz. 357/17 17. Větší plocha pozemků pro RD a BD 18. Zástavba v kvalitnější horní části pozemku 19. Největší orientační výnosnost 34,7 mil. Kč při nejmenší zastavitelnosti území 37 BJ	3. Část parcel pro RD s problematickým využitím ve spodní části 4. větší počet vlastníků pro odkup pozemků ke zpřístupnění (východní část) 5. vyžaduje změnu územního plánu – bydlení v RD a změny ploch DI na plochy pro bydlení
Var.1-D 53 BJ (7 RD + 46 BJ)	2. průměrně menší pozemky s větší výnosností a m ² než u var. 1 – E , ale vyrovnáno snížením ceny za VB 3. menší počet vlastníků pro odkup pozemků ke zpřístupnění (východní část)	7. Největší dopravní zátěž pro okolní zástavbu 53 BJ obousměrně 8. Nutnost zřízení VB kan. řadu na pozemích RD, přeložka kanalizace je problematická 9. Nelze zokružovat vodovodní řad 10. Parcely pro RD s přístupem z jihu 11. Řešení odkupu i části parcel pro komunikace pro BD VP (šíř. 12 m), resp. potíže při ÚR 12. Znemožnění přístupu ke stávajícím stavbám ze spodní části – poz. 357/13 a poz. 357/17 13. Horší podmínky pro stavby RD a BD vlivem zářezů a násypů komunikace 14. Západní část příjezdové komunikace je na navážce bývalé skládky 20. Největší plocha komunikace 21. vyžaduje změnu územního plánu – bydlení v RD a změny ploch DI na plochy pro bydlení 22. Nižší orientační výnos 32,5 mil. Kč při vyšší zastavitelnosti území 53 BJ
Var. 4 53 BJ (6 RD + 47 BJ)	1. Menší plocha komunikace než u var. 1-D 2. Menší dopravní zátěž než u var. 1-D, ale větší než u var. 1-E (53 BJ, ale jednosměrně 3. menší počet vlastníků pro odkup pozemků ke zpřístupnění (východní část)	1. Nutnost zřízení VB kan. řadu na pozemích RD, přeložka kanalizace je problematická 2. Parcely pro RD s přístupem z jihu 3. Řešení odkupu i části parcel pro komunikace pro BD VP (šíř. 10,5 m), resp. potíže při ÚR 4. Znemožnění přístupu ke stávající výstavbě ze spodní části – poz. 357/13 a poz. 357/17 5. Horší podmínky pro stavby RD a BD vlivem zářezů a násypů komunikace 6. Západní část příjezdové komunikace je na navážce bývalé skládky 7. vyžaduje změnu územního plánu – bydlení v RD a změny ploch DI na plochy pro bydlení 8. Nejnižší orientační výnos 31,3 mil. Kč při vyšší zastavitelnosti území 53 BJ

Na základě doporučení KVŽP byla dále dopracována var. 1 - F



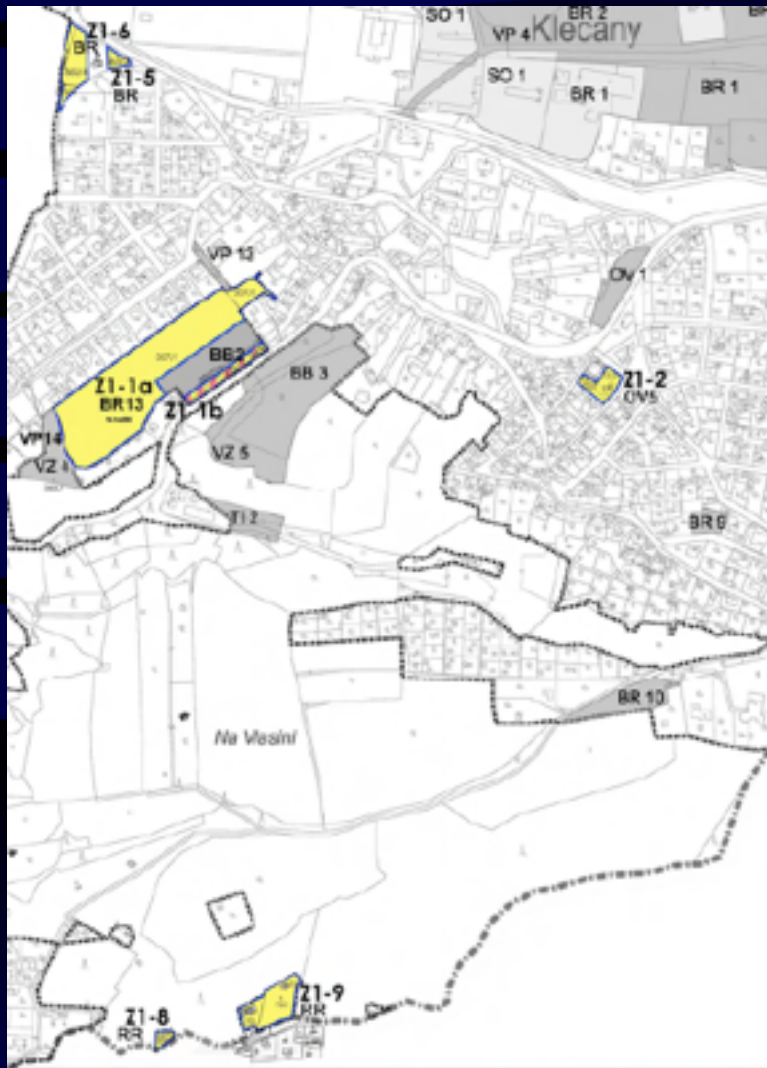
Var.	klady	zápory
Var.1-E 37 BJ (13 RD + 24 BJ)	1. menší dopravní zátěž pro okolní zástavbu – pouze 13 RD jednosměrně 2. Severní přístup k parcelám RD 3. Nemusí být zřízováno VB na poz. RD pro stáv. kanal. řad a přípojky 4. Umožňuje zachování vjezdů na poz. 357/13 a poz. 357/17 5. Větší plocha pozemků pro BD 6. Zástavba RD v kvalitnější horní části pozemku 7. Větší orientační výnosnost 36,3 mil. Kč při menší zastavitelnosti území (18.309 m ²) (ve výnosu není prodej části VP pro parkování, či odkup poz.) (rozdíl výnosů 2,7 mil. Kč)	1. Část parcel pro RD s problematickým využitím ve spodní části 2. vyžaduje změnu územního plánu – bydlení v RD a změny ploch DI na plochy pro bydlení
Var.1 - F 32 BJ (17 RD + 15 BJ)	1. průměrně menší pozemky s větší výnosností á m ² než u var. 1 – E , ale vyrovnáno snížením ceny za VB	1. Větší dopravní zátěž pro okolní zástavbu 17 RD jednosměrně 2. Nutnost zřízení VB kan. řadu na pozemích RD, přeložka kanalizace je problematická 3. Část parcel pro RD s přístupem z jihu 4. Znemožnění přístupu ke stávající zástavbě ze spodní části – poz. 357/13 a poz. 357/17 5. Horší podmínky pro stavby RD vlivem násypů komunikace 6. Západní část příjezdové komunikace je na navážce bývalé skládky 8. Větší plocha komunikace 9. Stavby opěrných zdí na hranici sousedních pozemků 10. vyžaduje změnu územního plánu – bydlení v RD a změny ploch DI na plochy pro bydlení 11. Nižší orientační výnos 33,6 mil. Kč při vyšší zastavitelnosti území (19 702 m ²)

na základě usnesení RM ze dne 28.5.2012 byla s připomínkami zpracována DUR na umístění stavby ve variantě 1- E – viz koordinační situace

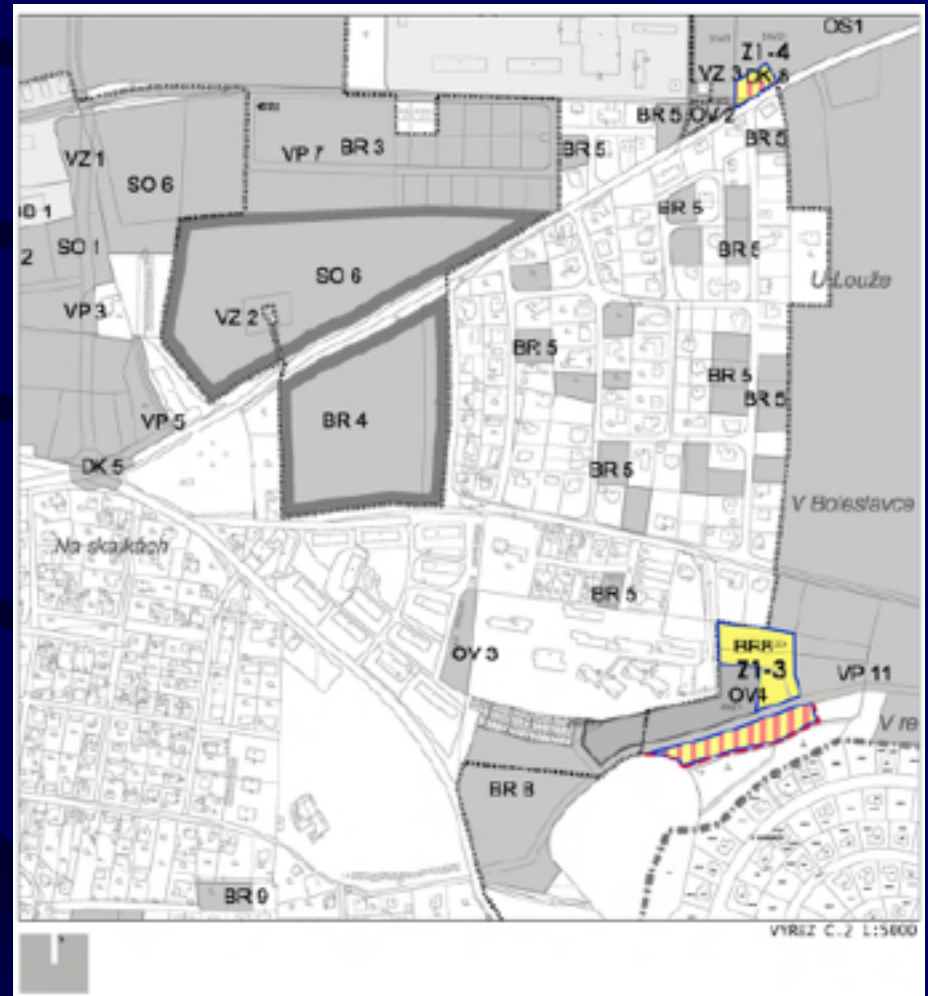


pokračování v přípravné fázi
projektu bylo závislé na schválení
Změny č. 1 ÚP Klecan

Změna č. 1 ÚP Klecany



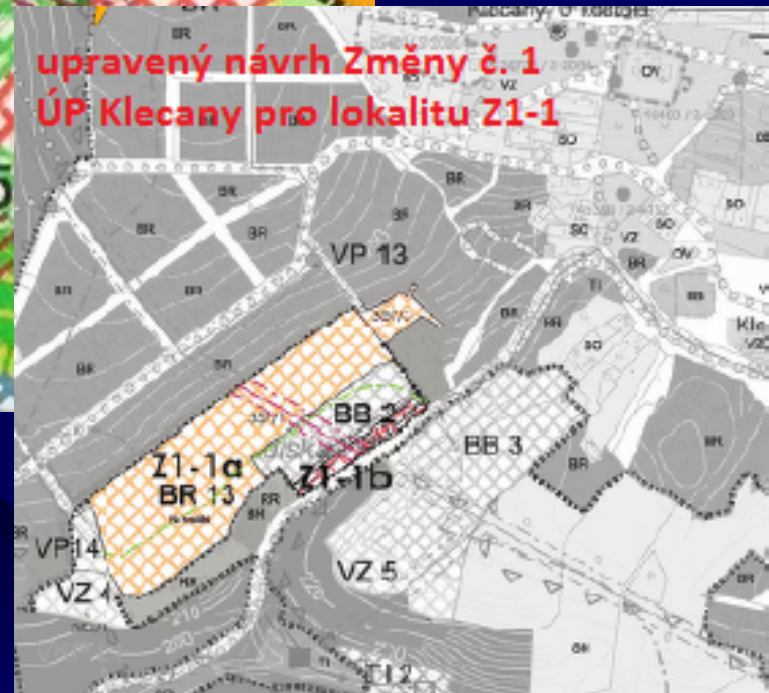
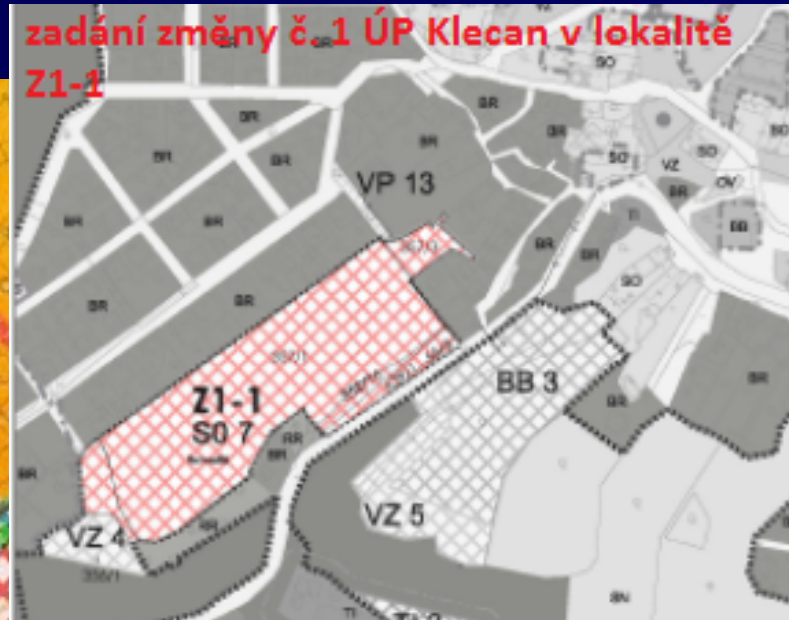
VÝŘEZ Č. 1 1:5000
NÁVRH PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ 04-2014
ZMĚNA Č. 1 ÚP KLECANY
v.č.1-ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
(NA PODKLADĚ VÝŘEZU VÝKRESU A.1 ÚP KLECANY)



Výčet dotčených katastrálních území - ZMĚNA č.1 ÚP Klecany - PŘEHLED LOKALIT

označení LOKALITY ZMĚNY k.ú. č.pozemků dle KN	SPECIFIKACE LOKALITY	INDEX PLOCH Y	Rozloha a lokality y (ha)	Stávající funkční využití dle ÚP	Změnou navrhané funkční využití	Rozšíření zastavitel né plochy (ha)
Z1-1 KLECANY 357/1, 357/3, 356/16 55/3, 356/1	Vínice	SO7	2,10	BB2 - bydlení v bytových domech	SO - smíšené obytné plochy VP13 - veřejné prostranství	+ 0,10
Z1-2 KLECANY 93, st. 72/2, st. 72/1, st. 145	Rychta	OV5	0,13	BB - bydlení v bytových domech BR - bydlení v rodinných domech	OV - občanské vybavení	-
Z1-3 KLECANY 202/1, 204, 202/13	Zástavba za ZŠ a MŠ	BR8	1,30	OV4 - občanské vybavení BR7 - bydlení v rodinných domech SN1 - smíšené nezastavěné plochy	BR8 - bydlení v rodinných domech OV4 - občanské vybavení	+ 0,40
Z1-4 KLECANY 516/21, 672	smyčka PID - SV obce	DK8	0,12	VZ3 - veřejné prostranství-zeleň OS1 - občanské vybavení-sport	DK - Dopravní infrastruktura	+ 0,05
Z1-5 KLECANY 365/3	u obalovny	BR	0,04	ZZ - zemědělské plochy - zahrady a sady	BR - bydlení v rodinných domech - (stav)	-
Z1-6 KLECANY 365/5, 365/4, 365/2	u obalovny	BR	0,20	ZZ - zemědělské plochy - zahrady a sady	BR - bydlení v rodinných domech - (stav)	-
Z1-7 KLECANY CELÉ ÚZEMÍ	změna regulativu pro celé město, maximální povolená zastavěnost pozemku z 30% na 40%	BR	-	BR - bydlení v rodinných domech - zastavitelnost pozemku 30 %	BR - bydlení v rodinných domech - zastavitelnost pozemku 40 %	-
Z1-8 KLECANY 707	rekreační objekty - chaty - JZ obce	RR	0,02	LE - lesní plochy	RR - rekreace rodinná - stav	-
Z1-9 KLECANY 705, 706	rekreační objekty - chaty - JZ obce	RR	0,24	LE - lesní plochy	RR - rekreace rodinná - stav	-

Změna č. 1 ÚP Klecany v lokalitě Z1-1



od schválení Změny č. 1 ÚP Klecany v lednu 2016 pokračuje
přípravná fáze projektu dle harmonogramu

červen 2016