O b e c T u p e s y
Tupesy 135, 687 07

Váš dopis značky/ze dne | Naše značka | Tupesy
24.11.2021

Vážený pan/paní

Dovoluji si vás oslovit jménem zastupitelstva obce Tupesy s novými informacemi týkající se lokality Díly nad dědinou.
V uvedené lokalitě jste spoluvlastník pozemků parc.č. XX

Pozemky v této lokalitě jsou územním plánem obce Tupesy vymezeny jako zastavitelné pro rodinné bydlení. Část vlastníků projevila v uplynulé době o stavbu rodinného domu zájem.
Zastupitelstvo obce Tupesy opakovaně deklarovalo podporu záměru zastavitelnosti této lokality. Tato podpora trvá i nadále. Nezbytnou podmínkou je však zájem Vás jako vlastníků. Potřebou obce pak je zajistit plánovitý rozvoj území, zastavitelnost všech pozemků bez proluk a nalezení způsobu spolufinancování.

Dovoluji si vás informovat o změnách a postupných krocích obce Tupesy, které nastaly od doby veřejného setkání vlastníků a ukončení dotazníkového šetření jež proběhlo v minulém roce. Všechny informace jsou také průběžně zveřejňovány na webu obce www.tupesy.cz - Aktivity obce - Lokalita Díly nad dědinou.

Únor 2020 - byla odevzdána Studie Zastavitelnosti lokality Díly nad dědinou – s touto jste byli seznámeni při veřejném projednání v květnu 2020. (cena díla 48 900 Kč)

Květen 2020 – byla objednána projektová dokumentace pro stavbu Kanalizace splašková, Tupesy lokalita u smaltovny. Realizace tohoto díla je naprosto zásadní pro možnost gravitačního odkanalizování navazující lokality Díly nad dědinou. (cena projektu 109 384 Kč).

Září 2020 – po opakovaném rozeslání dotazníků byly odpovědi jednotlivých vlastníků vyhodnoceny, projednány na jednání zastupitelstva obce a výstup byl zveřejněn – viz výše.

Září 2020 – byla objednána technická pomoc zpřesňující výše uvedenou studii (zejména z důvodu navržení etapovitosti a projednání technických podmínek a možností napojení na

stávající sítě a zejména komunikaci III/42821 s vlastníky a správci dotčení infrastruktury (cena 60 000 Kč).

9.11.2020 – Dokončení projektu a zahájení vodoprávní řízení k povolení díla „Kanalizace splašková, Tupesy lokalita u smaltovny“. Stavba je vedena přes 3 soukromé pozemky. I na tomto místě považuji za důležité poděkovat těmto vlastníkům, kteří tím, že souhlasili se stavbou na svém pozemku – ve dvoře i zahradách - umožnili realizaci této stavby a tím i umožnili možnost budoucího odkanalizování lokality Díly nad dědinou.

16.12.2020 – Veřejné projednání návrhu územního plánu Tupesy. Nový Územní plán ponechává uvedené pozemky mezi zastavitelnými pozemky. Pro zastavitelnost celé lokality je nový územní plán zásadní s ohledem na zajištění ploch pro veřejná prostranství (a tím i zachování ploch jako zastavitelných), stanovuje možnost a pravidla etapovitosti a tím vytváří podmínky pro plánovité budování inženýrských sítí s dostatečnou kapacitou pro všechny vlastníky. Proti návrhu byly podány námitky. Tyto byly postoupeny k projednání a vyjádření dotčených orgánů a následně k novému projednání.

Květen 2021 – předání hotového díla Technické pomoci – tato navrhla jednotlivé etapy s ohledem na požadavky vlastníků a správců sítí a možnosti provozování. Prokázala kapacitní dostatečnost a popsala podmínky napojení na sítě stávající technické infrastruktury (projednáno s vlastníky a správci). Stanovila podmínky napojení na komunikaci III/42821 (projednáno s Policií ČR, speciální stavebním úřadem a s vlastníky dotčených pozemků) Prokázala nezbytnost významných terénních úprav v rámci veřejných prostranství, tak aby bylo možné osadit domy z obou stran při zachování obvyklých sklonů nájezdů. Potvrdila nezbytnost vymezení veřejného prostranství na JZ straně.

22.6.2021 – Opakované veřejné projednání územního plánu Tupesy. Opětovně podány námitky mj. ve věci veřejného prostranství v lokalitě Díly nad Dědinou. Pořizovatel tyto námitky po jejich vypořádání navrhl zamítnout. Opětovně museli být dodrženy všechny lhůty pro další projednání.

28.6.2021 – Uzavřena smlouva o dílo na vybudování stavby Kanalizace splašková, Tupesy lokalita u smaltovny (cena díla 1 545 170 Kč). Dílo bylo dokončeno dne **2.11.2021.**

16.9.2021 – Zastupitelstvo obce Tupesy schválilo vydání Opatření obecné povahy – Územní plán Tupesy – nabyl účinnosti 5.10.2021 Tento potvrdil výše uvedené plochy jako lokalitu pro bydlení a současně stanovil plochu veřejného prostranství na JZ straně budoucí komunikace.

Aktuálně probíhá výběrové řízení na projektanta díla Tupesy, ZTV lokalita Díly nad dědinou ve stupni Dokumentace pro územní rozhodnutí.

Všechny výše uvedené stavby a náklady jsou hrazeny z rozpočtu obce Tupesy.

Výše uvedené kroky prokázaly, že nezbytné sítě (vodovod, kanalizace splašková , kanalizace dešťová, plynovod, vedení NN, případná přeložka VN, veřejné osvětlení, rezerva pro datovou infrastrukturu, chodník) a napojení na komunikaci III/42821 je technicky možné realizovat.

Podmínkou zastavitelnosti pozemků je realizace výše uvedených sítí technické infrastruktury. Současně je však zřejmé, že pozemky šíře alespoň 13m, kde je možné reálně uvažovat o samostatně stojícím domě zde vlastní výrazná menšina vlastníků.

Obec Tupesy opakovaně deklaruje podporu zastavitelnosti této lokality (konkrétní kroky viz výše) a má zájem o to, aby lokalita byla zastavěna v úplnosti, tak aby zde nezůstaly nezastavitelné proluky v budoucnu ležící ladem.
Je zřejmé, že rozsah stavby „zasíťování", rozsah inženýrských činností, cena za vybudování sítí a potřeba vše koordinovat tak, aby cíle bylo dosaženo v dohledném čase přesahují individuální možnosti každého z vlastníků. Současně není s ohledem na zachování rovných práv ke všem vlastníkům a s ohledem na ostatní potřeby obce možné, aby obec Tupesy investovala do zhodnocení soukromých pozemků pouze prostředky obce Tupesy (naprostá většina pozemků je ve vlastnictví soukromých vlastníků).

S ohledem na vaše předchozí stanoviska, nové informace a prokázání reálné možnosti vybudování všech sítí vč. znalosti podmínek vlastníků a správců stávající infrastruktury, zastupitelstvo obce Tupesy dne 2.11.2021 rozhodlo o oslovení všech vlastníků s nabídkou možností dalšího postupu.

Zastupitelstvo obce Tupesy nabízí jako pomoc pro realizaci zastavitelnosti této lokality níže uvedené 3 varianty možného dalšího postupu, kdy je obec Tupesy připravena významným způsobem investici do zasíťování podpořit. V případě, že některou z variant vyberete jako vhodnou k dalšímu rozpracování, prosím zakřížkováním odpovědi dejte najevo svůj názor Je možné vybrat jednu, více, nebo žádnou variantu. Případně doplňte svůj návrh. Nejedná se o formu smlouvy, ale o zjištění vašeho názoru pro další postup. V dalším kroku bychom připravili příslušnou smlouvu, případě zvolíme postup po vyhodnocení odpovědí.

Bez aktivního zájmu Vás jako vlastníků není možné žádné zasíťování realizovat. Proto hledáme spolu s vámi způsob, jak sítě spolufinancovat, realizovat a umožnit zde zástavbu.
V případě Var.1 a Var3 nestanoví obec žádnou lhůtu pro výstavbu ani další podmínky. Je tak možné proměnit pozemky ze stávajícího pole na stavební parcelu a toto vnímat jako investici, či ponechat pro budoucí stavbu v rámci rodiny.
S ohledem na množství vlastníků a celkovou délku území by Var.č. 3 umožnila zisk stavebního pozemku pro každého z vlastníků. Sstávající stav držby – s ohledem na šířku pozemků - umožnuje zastavitelnost na stávajícím pozemku výrazné menšině vlastníků. Ostatní jsou odkázání na vzájemnou domluvu a někdy komplikovanou směnu.

Prosíme vás o zvážení návrhu a doručení odpovědi na Obecní úřad v Tupesích do 31.1.2022 v papírové podobě, případně zašlete emailem – podatelna@tupesy.cz

Děkuji a přeji vám pěkný den

Mgr. Oldřich Vávra
Starosta obce Tupesy

Stanovisko vlastníka k variantám dalšího postupu – lokalita Díly nad dědinou

Var.č. 1

Obec Tupesy nabídne smlouvu o spolufinancování, kde se vlastníci a obec Tupesy zaváží ke spolufinancování investice v následujícím rozsahu:

Vlastníci zhodnocovaných pozemků se zaváží na spolufinancování investice takto:

- kanalizace dešťová, kanalizace splašková 100%,
- vodovod 100%.
- plynovod - 100%. V případě odprodeje plynovodu vlastníkovi navazující sítě bude příslušná část prodejní ceny vlastníkům vrácena. Výše vratky bude rozpočítána jednotlivým vlastníkům dle výše nákladů této sítě připadající pro příslušný pozemek.

Obec pro danou akci zajistí a na své náklady uhradí:

- projektovou dokumentaci
- inženýring díla vč. stavebně-správního řízení, administrace výběrového řízení na dodavatele stavby sítí
- další objekty (zejména veřejné osvětlení, veřejný rozhlas, rozvody pro datovou infrastrukturu, retenci, napojení na komunikaci III/42821, chodník, komunikaci provizorní po dobu výstavby, obratiště, komunikaci definitivní po dokončení 70% staveb).

Postup dle této varianty je podmíněn souhlasem vlastníků zhodnocovaných pozemků nejméně v rozsahu etapy č. I. dle Studie „ZTV, Tupesy, lokalita Díly na dědinou“, tj. v rozsahu od parc. č. 1074 a 5858 po parc.č. 1054/1 a 5848 vše v k. ú. Tupesy na Moravě a získáním souhlasu s umístěním obratiště.

S tímto postupem SOUHLASÍM ☐ a mám zájem o jeho další rozpracování.

S tímto postupem NESOUHLASÍM ☐ a nemám zájem o jeho další rozpracování.

Mám zájem o tomto návrhu ochoten dále diskutovat ANO ☐ NE ☐

Vlastní komentář, návrh ……

Var.č. 2

Obec Tupesy nabídne výkup samostatných pozemků v lokalitě Díly nad dědinou za cenu 100 Kč/m^2.

- V případě, že by obec vykoupila dostatek pozemků bude se je snažit směnit tak, aby vznikly parcely reálně zastavitelné.
- Tento postup není vázán na souhlas sousedních, ani jiných vlastníků.
- S ohledem na rozdrobenost držby a malou šíři většiny pozemků nelze stanovit bližší časový horizont zasíťování, či prodeje pozemků.
- Veškeré riziko z využitelnosti, či nevyužitelnosti takto vykoupených pozemku nese kupující (Obec Tupesy).

S tímto postupem SOUHLASÍM ☐ a mám zájem o jeho další rozpracování.

S tímto postupem NESOUHLASÍM ☐ a nemám zájem o jeho další rozpracování.

Mám zájem o tomto návrhu ochoten dále diskutovat ANO ☐ NE ☐

Vlastní komentář, návrh ……

Var.č. 3

Obec Tupesy nabídne výkup pozemků v lokalitě Díly nad dědinou za cenu 450 Kč/m^2 za následujících podmínek:

- Obec Tupesy po ukončení výkupů zajistí přeparcelování celé lokality na pozemky o šíři cca 13 m až 15 m (dle návrhu projektanta), které budou zastavitelné individuální výstavbou.
- Obec se zaváže k realizaci zasíťování v rozsahu: provizorní komunikace, napojení na komunikaci III/42821, kanalizace splašková, dešťová, retence, vodovod, vedení NN, veřejné osvětlení, datová infrastruktura, plynovod a to v časovém horizontu do 4 let od ukončení výkupů pozemků. Objekty definitivní komunikace, chodník budou realizovány až poté, co dojde k zastavěnosti nejméně 70% počtu navrhovaných rodinných domů. Objekt přeložka VN bude provedena v koordinaci a dle podmínek vlastníka této infrastruktury.
- Takto připravené pozemky nabídne k prodeji veřejnou obálkovou metodou.
- Stávající vlastnící (v případě spoluvlastnictví jeden ze spoluvlastníků), kteří již při prodeji obci projeví zájem o odkoupení zasíťovaného pozemku budou mít přednostní právo na odkoupení 1 stavebního pozemku za cenu sníženou o 25% oproti nejvyšší podané částce ve veřejné nabídce.
  Přednostní právo k odkoupení a platba bude platné v době, kdy bude nabídka učiněna všem (tj. v době dokončení stavby sítí). V případě, že vlastník předloženou nabídku v této době nevyužije toto přednostní právo propadne. V případě, že bude více zájemců o zpětné odkoupení stavebních parcel než je počet dostupných stavebních parcel, bude zájem uspokojován v pořadí podle velikosti pozemků, které byly obcí vykoupeny a to od nejvyšších odkoupených výměr.
- Podmínkou tohoto postupu je, že s výkupem budou souhlasit vlastníci 90% délky tzv. uliční čáry pozemků.

S tímto postupem SOUHLASÍM ☐ a mám zájem o jeho další rozpracování.

S tímto postupem NESOUHLASÍM ☐ a nemám zájem o jeho další rozpracování.

Mám zájem o tomto návrhu ochoten dále diskutovat ANO ☐ NE ☐

Vlastní komentář, návrh ……

Datum: ……..

……..
podpis

Vaši odpověď prosím doručte na Obecní úřad v Tupesích , Tupesy 135, 687 07 do 26.1.2022 v tištěné podobě, případně zašlete emailem – podatelna@tupesy.cz