

ÚZEMNÍ STUDIE LUKOV

Padělky

MÍSTO STAVBY : Lukov, Padělky

ZADAVATEL : **obec Lukov**
K Lůčkám 350
Lukov

STUPEŇ DOKUMENTACE : Územní studie

AKTÉ

ING.ARCH. VLADIMÍR OPATRNÝ

Tyršova 864 Kroměříž 767 01

Zakázkové číslo P 18-05
Měsíc/rok 4/2018
Počet vyhotovení 4

Průvodní zpráva

1.1 *Obsah*

1.1	Obsah.....	1
1.2	Identifikační údaje.....	2
1.3	Popis stávajícího stavu.....	3
1.4	Urbanistické řešení.....	3
1.5	Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích.....	4
1.6	Kapacity.....	4
1.7	Přehled výchozích podkladů.....	4
1.8	Řešení technické infrastruktury.....	5
1.9	Výřez z Územního plánu Lukov.....	5

Grafická část :

1.	Urbanistické řešení	1 : 1 000
2.	Situace ortofoto	1 : 750

1.2 Identifikační údaje

Územní studie Lukov - Padělky

Místo stavby:	Lukov, Padělky plocha BI dle Územního plánu Lukov
Pozemky:	165, 211/2, 788/11, 788/12, 788/13, 789/1, 789/3, 789/4, 790/2, 790/3, 790/8 a 790/9
K. Ú.:	Lukov
Zadavatel:	Obec Lukov K Lůčkám 350 IČO:28335872 DIČ:CZ28335872
Pořizovatel:	Magistrát města Zlína Středisko územního plánování náměstí Míru 12, 761 40 Zlín
Projektant:	Ing. arch. Vladimír Opatrný Tyršova 864, 767 01 Kroměříž tel. 721 530 065 IČO: 061 25 719 DIČ: CZ 8807044840
Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Milan Krouman Kollárova 629, 767 01 Kroměříž

1.3 Popis stávajícího stavu

Řešené území se nachází na západním okraji obce a je vymezeno výše uvedenými pozemky. Hranice řešeného území je dána výše uvedenými parcelami, které jsou určeny k individuálnímu bydlení. Rozsah řešeného území je znázorněn v bodě 1.9 Výřez z Územního plánu Lukov. Z východní strany lokalita navazuje na silnici č. III/49015 a z ostatních stran je obklopena stávající zástavbou rodinných domů a zahrad.

Z návrhové části územního plánu vyplývají tyto podmínky:

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	BI – plochy bydlení - bydlení individuální	ČÍSLO PLOCHY -
Zatřídění dle základního členění území	plochy zastavěné	
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> bydlení v rodinných domech 	
Přípustné využití :	<ul style="list-style-type: none"> individuální rekreace pěstitelství v souvislosti s bydlením chovatelství v souvislosti s bydlením související dopravní a technická infrastruktura plochy souvisejících veřejných prostranství sídelní zeleň 	
Podmíněně přípustné využití :	<ul style="list-style-type: none"> obchod, služby, zdravotnická zařízení, živnostenská činnost slučitelná s bydlením a ve spojitosti s bydlením jako vybavenost dané lokality. bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě 	
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní	
Urbanistické řešení	Dostavba stávajících ploch novými domky je možná, pokud tyto plochy bezprostředně navazují na stávající veřejné prostranství a inženýrské sítě.	
Výška zástavby	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví	
Koeficient zastavění	max. 0,6	
Koeficient zeleně	min. 0,2	

Z odůvodnění územního plánu vyplývá, že dostavba proluk je možná, pokud tyto plochy bezprostředně navazují na stávající veřejné prostranství a inženýrské sítě. Pokud tomu tak není, je nutné využití území prokázat územní studií. Vzhledem k tomu, že ve vymezené lokalitě je zástavba již realizována ve druhé řadě, přistoupil pořizovatel ke zpracování územní studie, kterou prokazuje, že dalším umístěním RD nedojde ke zhoršení pohody bydlení v daném území.

1.4 Urbanistické řešení

Zástavba v řešené lokalitě je do značné míry limitována vlastnickými vztahy k jednotlivým parcelám. Vzhledem k příliš hlubokým parcelám a postupné stavební činnosti v zadní části sousedních pozemků je navrženo umístění jednoho rodinného domu, aniž by byla zhoršena intimita prostředí. Stávající urbanistická struktura ulice a veřejného prostranství se nemění, na místě stávajícího vjezdu na pozemek č. 165 bude vybudována soukromá příjezdová zpevněná plocha pro nový RD. Nová ulice nevzniká. Pro jeden samostatně stojící RD je vymezena plocha na parc. č. 790/8 a 790/9 a to do vzdálenosti 35 m od hranice parc. č.

790/11. Průčelí budovy navazuje na sousední rodinné domy, proto je stanoven odstup od hranice s parcelou č. 790/11 min. 7 m. Přístup k RD musí být zabezpečen z ulice Padělky, kde bude vybudován sjezd k rodinnému domu.

Dále jsou v grafické části vymezeny plochy sloužící výhradně pro zahrady a doplňkové stavby. Na této ploše nesmí stát RD. Prostorově tato plocha začíná 35 m od sousední hranice p.č. 790/11 a je přes celou šíři parcely č. 790/8 a 790/9, tj. cca 21 m. Dále jsou pro plochy zahrad vymezeny parcely č. 788/11, 788/12 a 790/3 z důvodu zachování intimity prostředí.

Nová zástavba bude řešena v těchto regulativech :

Forma zástavby	– 1 samostatně stojící rodinný dům
Výška zástavby	- max. 2 NP se šikmou střechou. Výškové osazení 1.NP maximálně 50 cm nad úroveň stávajícího terénu.
Zastřešení	- šikmá střecha se spádem 20° - 40°.

Odůvodnění :

Celkové navrhované řešení vychází zejména z potřeby vhodného začlenění do stávající urbanistické struktury. Šířka domu je odvislá od šíře parcel a požadovanými vzájemnými odstupy mezi rodinnými domy 7 m a odstupem 2 m od společných hranic pozemků dle vyhlášky č. 501/2006 Sb, § 25 odst.2. Při těchto podmínkách bude šíře domu max. 15,5 m. Konkrétní půdorysné řešení domů bude na jednotlivých projektantech, zda budou využívat hloubky pozemku – řešení do tvaru L apod. Spád střechy v rozmezí 20° - 40° je navržen tak, aby odpovídal sklonu střech okolních staveb.

1.5 Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích

Ve většině se jedná o pozemky vedené jako zahrada v zastavěných plochách s využitím pro bydlení individuální. Plocha je svažitá bez staveb, jen ve východní části se nachází stávající rodinný dům. Jednotlivé parcely jsou v soukromém vlastnictví.

Území je dotčeno těmito limity:

- ochranné pásmo vodního zdroje IIb. vnější
- IV. a V. třída ochrany ZPF
- území s archeologickými nálezy kategorie III

1.6 Kapacity

Počet rodinných domů	1
Plocha řešeného území	4 639 m ²

1.7 Přehled výchozích podkladů

- Zadání územní studie
- Územní plán Lukov
- Snímek pozemkové mapy
- Polohopisné a výškopisné zaměření se sítěmi zdroj JD TM

- Majetkoprávní vztahy-Český úřad zeměměřický a katastrální
- Požadavky zadavatele a pořizovatele

1.8 Řešení technické infrastruktury.

Tato územní studie neřeší návrh jednotlivých inženýrských sítí. Dokumentuje stávající stav a vytváří situováním rodinných domů územní prostor pro realizaci inženýrských sítí.

Rodinný dům bude obsluhován z ulice Padělky novým sjezdem přes pozemek č. 165. Z této ulice bude RD napojen na síť NN a plynovod. Kanalizace a vodovodní přípojka bude vedena západní částí zahrady s napojením na stávající vedení na pozemku č. 802/2.

1.9 Výřez z Územního plánu Lukov.

