

ÚZEMNÍ STUDIE LUKOV NADE MLÝNEM SO.3 29 a 30

MÍSTO STAVBY : Lukov, Nade Mlýnem SO.3 29 a 30

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

STUPEŇ DOKUMENTACE : Územní studie

AKTÉ

projekt s.r.o.

projektová a inženýrská činnost

Kollárova 629 Kroměříž 767 01

Zakázkové číslo
Měsíc/rok 08/2017
Počet vyhotovení 3

Průvodní zpráva

1.1 Obsah

1.1	Obsah.....	1
1.2	Identifikační údaje.....	2
1.3	Popis stávajícího stavu.....	3
1.4	Urbanistické řešení.....	5
1.5	Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích.....	6
1.6	Kapacity.....	7
1.7	Přehled výchozích podkladů.....	7
1.8	Řešení technické infrastruktury.....	7
1.9	Výřez z Územního plánu Lukov.....	8

Grafická část :

1.	Urbanistické řešení	1 : 1 000
2.	Situace ortofoto	1 : 1 000
3.	Schematický řez územím	1 : 400
4.	Typický řez ulicí	1 : 125

1.2 Identifikační údaje

Územní studie Lukov Nade Mlýnem

Místo stavby:	Lukov, Nade Mlýnem plocha SO.3 29 a 30 dle Územního plánu Lukov
Pozemky:	1029/1, 1029/10, 1031/1, 1031/2, 1031/3, 1032/1, 1032/3, 1050/1, 1051/1, 1051/2, 1054/1, 1054/2, 1055/1, 1055/2, 1056/1, 1056/2, 1522/1, 1522/3, 1522/4, 1522/5 a 1522/6
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:	AKTÉ projekt s.r.o. Kollárova 629, 767 01 Kroměříž tel. 603 818 384 IČO: 002 84 173 DIČ: CZ 002 84 173

1.3 Popis stávajícího stavu

Řešené území se nachází na západním okraji obce. Hranice řešeného území je dána návrhovými plochami smíšenými obytnými vesnickými **SO.3 29** a **30**, které jsou určeny k bydlení s možným vysokým podílem hospodářské složky. Z východní strany lokality navazují na stávající zástavbu rodinných domů, ze severu navazuje další zastavitelná plocha BI 31, ze západu pak zemědělská půda a z jižní strany řešené území ohraničuje silnice II/489.

Rozsah plochy SO.3 29 je 2 ha a jedná se o IV. třídu ochrany ZPF. Plocha SO.3 30 má rozsah 0,76 ha a náleží také do IV. tř. ochrany ZPF. Tyto lokality poskytují vhodný prostor pro vytvoření urbanisticky a architektonicky hodnotné zástavby pro pokrytí dalších žádostí o výstavbu rodinných domů.

Z návrhové části územního plánu vyplývají tyto podmínky:

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	SO.3. – plochy smíšené obytné vesnické	ČÍSLO PLOCHY 29
Zatřídění dle základního členění území	plochy zastavitelné	
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky 	
Přípustné využití :	<ul style="list-style-type: none"> individuální rekreace pěstitelství v souvislosti s bydlením chovatelství v souvislosti s bydlením obchod související dopravní a technická infrastruktura plochy souvisejících veřejných prostranství sídelní zeleň 	
Podmíněně přípustné využití :	<ul style="list-style-type: none"> drobná výroba a služby neovlivňující bydlení a prvky občanské vybavenosti i samostatně, zejména při využití stávajícího stavebního fondu bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě objekty přechodného ubytování kapacity do 20 lůžek, penziony, domovy pro seniory apod. 	
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní	
Urbanistické řešení	Bude řešeno povinností zpracování územní studie	
Výška zástavby	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví	
Koeficient zastavění	max. 0,6	
Koeficient zeleně	min. 0,2	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	S0.3 - plochy smíšené obytné vesnické	ČÍSLO PLOCHY 30
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky 	
Přípustné využití :	<ul style="list-style-type: none"> individuální rekreace pěstitelství v souvislosti s bydlením chovatelství v souvislosti s bydlením obchod související dopravní a technická infrastruktura plochy souvisejících veřejných prostranství 	

	<ul style="list-style-type: none"> • sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	<ul style="list-style-type: none"> • drobná výroba a služby neovlivňující bydlení a prvky občanské vybavenosti i samostatně, zejména při využití stávajícího stavebního fondu • bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě • objekty přechodného ubytování kapacity do 20 lůžek, penziony, domovy pro seniory apod.
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Urbanistické řešení	uliční charakter zástavby
Výška zástavby	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
Koeficient zastavění	max. 0,4
Koeficient zeleně	min. 0,2



Na první přiložené fotografii je znázorněna příjezdová cesta k řešenému území a slepě ukončená asfaltová cesta, jejímž prodloužením vznikne nová komunikace obsluhující nové rodinné domy. Na druhé fotografii je stávající sad (par.č. 1050/1, 1051/1 a 1051/2).

Nejbližší ulice Mlýnská je téměř celá zastavěna rodinnými domy. Až na drobné výjimky má stávající zástavba celkem jednotné měřítko domů řešených se sedlovými střechami. Mezi ulicemi Mlýnská a Pod Mýtem je umístěna drobná výroba neovlivňující bydlení.

1.4 Urbanistické řešení

Zástavba v řešené lokalitě je do značné míry limitována vlastnickými vztahy k jednotlivým parcelám. Nová komunikace navazuje na stávající krátkou asfaltovou cestu a prodlužuje ji směrem západně. Tato komunikace respektuje stávající parcelaci. V západní části území se komunikace stáčí na sever a po cca 100 m se stáčí zpátky na východ, hlouběji do řešeného území. Touto slepou komunikací ukončenou obratištěm se rozděluje parc. č. 1056/1 na dvě části. Každá část je pak rozparcelována pro 3 samostatně stojící rodinné domy. Celkem vznikne na parc. č. 1056/1 6 pozemků o velikosti 950 m² až 1200 m². Stavební čára je vedena 6 m od hranice pozemku, stejně jak v jižní části řešeného území.

Nově vzniklá ulice má šířku veřejného prostranství 9 m. Je navržena jako obousměrná s šířkou 5,5 m a je vedena po stávajícím terénu, který směrem k jihovýchodu klesá. Po obou stranách jsou navrženy parcely s šířkou 24-32 m pro celkem 11 samostatně stojících rodinných domů v jižní části a 6 domů v severní části. Ty jsou osazeny podélně k cestě. Stavební čára je stanovena v rozmezí 6 m od hranice pozemku.

Stavební čára je stanovena na 6 m z důvodu možnosti umístění odstavných a parkovacích stání před objektem. Tento požadavek vyplývá z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, § 20 odst. 5.

Dále jsou v grafické části vymezeny plochy sloužící výhradně pro zahrady a doplňkové stavby. Na této ploše nesmí stát RD. Prostorově jsou tyto plochy vymezeny 25 m – 30 m od stavební čáry. Parc. č. 1051/1 a 1051/2 je možno v budoucnu rozdělit a umístit tak u obratiště 1-2 rodinné domy. Proto tyto parcely mají v části vynechané plochy sloužící výhradně pro zahrady.

Nová zástavba v nově vzniklé ulici bude řešena v těchto regulativech :

Forma zástavby	– uliční zástavba samostatně stojících rodinných domů při nové komunikaci.
Stavební čára	- 8 m od nové komunikace, což představuje 6 m od hranice pozemku (stavební čára) na straně s chodníkem a 7,5 m od nové komunikace, což představuje 6 m od hranice pozemku (stavební čára) na opačné straně se zeleným pásem.
Výška zástavby	- přízemní rodinné domy s možným podkrovím a podsklepením. Výškové osazení 1.NP maximálně 50 cm nad úrovní stávajícího terénu.
Zastřešení	- sedlové střechy orientované okapem podélně s ulicí se spádem 30-40 stupňů. Krytina se doporučuje v barvě červené.

Odůvodnění :

Celkové navrhované řešení vychází zejména z potřeby vhodného začlenění do krajiny, pro svou pohledově exponovanou polohu lokality. Šířka jednotlivých domů v uličním prostoru bude odvislá od šíře jednotlivých parcel a požadovanými vzájemnými odstupy 7m dle

vyhlášky č. 501/2006 Sb, § 25 odst.2. Při těchto podmínkách budou šíře domů max. 18 m. Konkrétní půdorysné řešení domů bude na jednotlivých projektantech, zda budou využívat hloubky pozemku – řešení do tvaru L apod. Konkrétní výstavba v současné době bude na p.č. 1029/1, 1031/3, 1031/2, 1029/10, 1031/1, 1032/3, 1032/1, 1050/1, 1051/2, 1051/1, 1054/1, 1054/2, 1055/2, 1055/1 a 1056/2. Pozemky č. 1056/1 se pro svou velikost budou dále parcelovat.

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

Ve většině se jedná o pozemky vedené jako trvalý travní porost určené územním plánem k zastavění rodinnými domy s možným vyšším podílem hospodářské složky. Parcely č. 1050/1, 1051/1 a 1051/2 jsou vedeny jako ovocný sad. Plocha je svažitá bez staveb. Jednotlivé parcely jsou v soukromém vlastnictví budoucích stavebníků s velkým podílem vlastnictví obce Lukov.



Poznámka: Pozemky v majetku obce Lukov jsou šrafovány černě, barevně pak jsou šrafovány pozemky v majetku soukromých osob.

1.6 Kapacity

Počet rodinných domů	17
Délka komunikace	295 m s šířkou 5,5 m
Velikost parcel	950 m ² – 2970 m ²
Plocha řešeného území SO.3 29	20 000 m ²
Plocha řešeného území SO.3 30	7 700 m ²
Plocha veřejného prostranství	2 850 m ²
Šířka veřejného prostranství	9 m

1.7 Přehled výchozích podkladů

- Zadání územní studie
- Územní plán Lukov
- Snímek pozemkové mapy
- Polohopisné a výškopisní zaměření se sítěmi zdroj JD TM
- Majetkoprávní vztahy-Český úřad zeměměřický a katastrální
- Požadavky zadavatele a pořizovatele

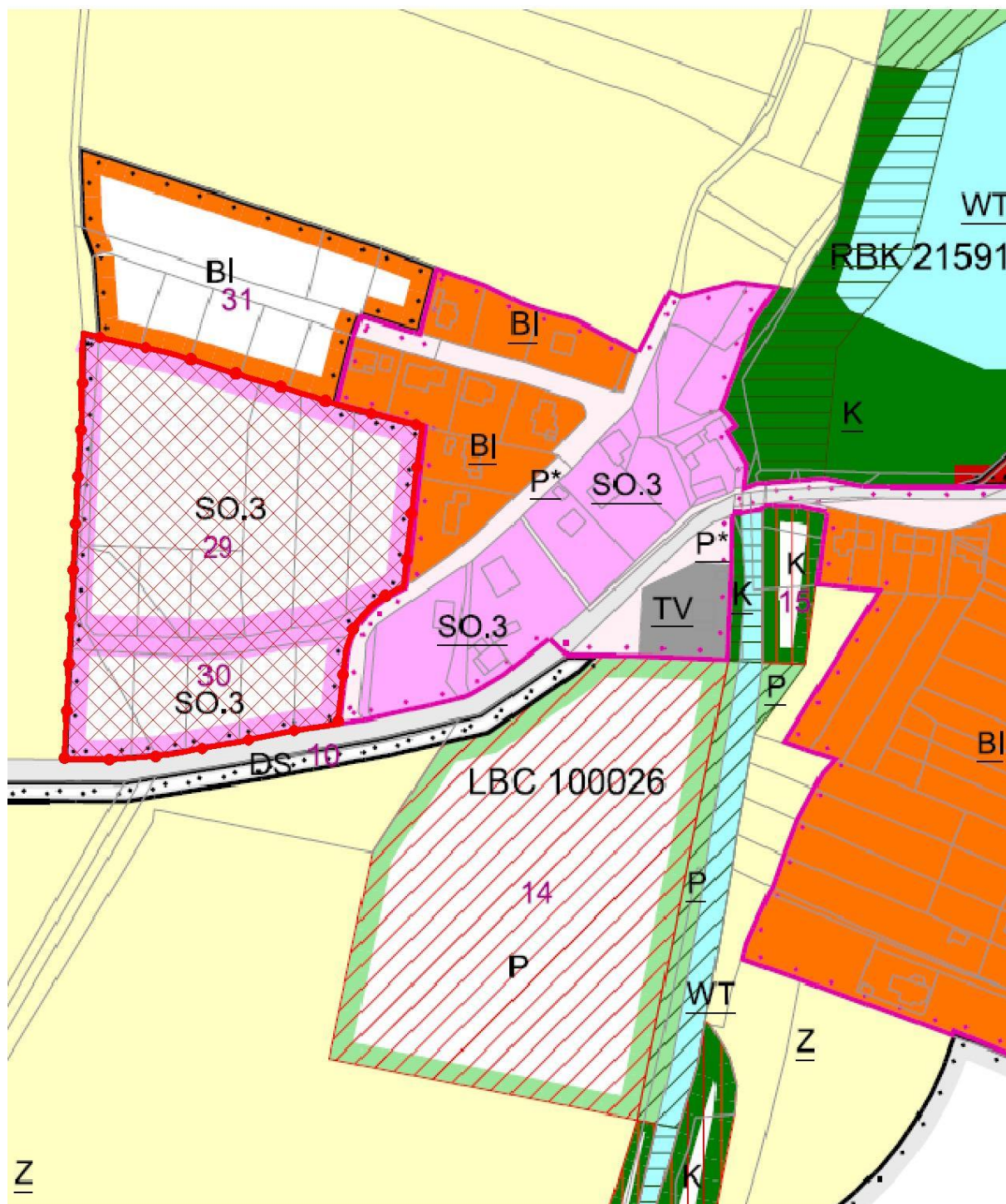
1.8 Řešení technické infrastruktury.

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

Rodinné domy v nové lokalitě budou obsluhovány z místní komunikace o šíři cca 5,5 m s veřejným prostranstvím o šíři 9 m. Po jedné straně cesty bude vybudován chodník o šířce 2 m. Po druhé straně cesty bude zatravněný pás šířky 1,5 m. Ten, stejně s chodníkem, může sloužit pro vedení inženýrských sítí jak je naznačeno v profilu ulice (v.č. 04).

Dle dostupných informací nejsou k řešenému území dovedeny žádné sítě. Nově vzniklá ulice je tak potřeba kompletně zasítovat. Nabízí se prodloužení vedení kanalizace, vodovodu, plynu a NN z ulice Pod Mýtem.

1.9 Výřez z Územního plánu Lukov.



V Kroměříži: 08/2017

Vypracoval: Ing. arch. Vladimír Opatrný