

ÚZEMNÍ STUDIE VĚŽKY U Mlýna

MÍSTO STAVBY : Věžky, U Mlýna

ZADAVATEL : **obec Věžky**
Věžky 61
768 33 Morkovice

STUPEŇ DOKUMENTACE : Územní studie

AKTÉ

ING.ARCH. VLADIMÍR OPATRNÝ

Tyršova 864 Kroměříž 767 01

Zakázkové číslo 18-01
Měsíc/rok 02/2018
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.....	5
1.6	Kapacity.....	5
1.7	Přehled výchozích podkladů.....	5
1.8	Řešení technické infrastruktury.....	5
1.9	Výřez z Územního plánu Věžky.....	6

Grafická část :

1.	Situace širších vztahů	1 : 5 000
2.	Urbanistické řešení	1 : 800
3.	Situace koordinační	1 : 800
4.	Situace katastrální	1 : 800
5.	Situace ortofoto	1 : 1 500

1.2 Identifikační údaje

Územní studie Věžky U Mlýna

Místo stavby: Věžky, U Mlýna, plocha **BI 1** a **BI 4**

Pozemky: 1484,1485/1,1485/11-1485/15,1486,1487/1-1487/18,1488

K. Ú.: Věžky

Zadavatel: **Obec Věžky**
Věžky 61
768 33 Morkovice
IČO: 00287865

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 v jihovýchodní části obce. Nutnost zpracování územní studie je dána územním plánem pro plochu BI 4. Kvůli urbanistické, dopravní a technické provázanosti s plochou BI 1 je zpracovaná územní studie sloučená pro plochy BI 1 a BI 4. Dopravní obsluha je z ulice Hřbitovní. Hranice řešeného území je dána plochou BI 1 a BI 4 dle platného územního plánu.

Plochy jsou určeny územním plánem k bydlení individuálnímu v rodinných domech. Přípustné jsou stavby a zařízení související s převažujícím využitím, související dopravní a technická infrastruktura, plochy veřejných prostranství, pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením, sídelní zeleň a nízkopodlažní obytné domy.

Řešené území je mírně svažité směrem k severu, většina plochy slouží jako pole. Pozemky jsou nezastavěny. Příjezdová komunikace je obestavěna rodinnými dvojdomky se sedlovou střechou.

Ve východní části je řešené území částečně v ochranném pásmu lesa. To je dle vyjádření odboru životního prostředí Městského úřadu Kroměříž ze dne 14.2.2018 pod č.j. MěÚKM/008482/2086 stanoveno na 30 m od lesního pozemku p.č. 1481 v k.ú. Věžky. Ochranné pásmo lesa je zobrazeno ve výkresech 02-05.



Poznámka: Na přiložené letecké fotografii je znázorněn stávající stav řešeného území s vyznačením hranice řešené plochy.

1.4 Urbanistické řešení

Návrh počítá s vybudováním celkem 20 rodinných domů při nové komunikaci a částečně při stávající komunikaci. Nová komunikace je napojena na ulici Hřbitovní, kterou i prodlužuje jihovýchodně za hřbitov.

6 rodinných domů je situováno po jedné straně stávající komunikace s orientací zahrad severovýchodem a vytváří prodloužení stávající zástavby rodinných domů na ulici Hřbitovní. Stavební čára je stanovena na 5-6 m od hranice pozemku, což znamená 8-9 m od hranice stávající komunikace. Stavební parcely jsou určeny k zastavění rodinnými domy v ploše podél komunikace do 20 m hloubky, jak je naznačeno ve výkresech. Zadní část parcel je určena pro zahrady a drobné stavby s ní související.

Ostatních 14 rodinných domů je situováno v severní a východní části území podél nově navržené komunikace. Stavební čára je pro tyto domy stanovena na 5-6 m od hranice pozemku, 8-9 m od hranice nové komunikace. Šířka parcel se pohybuje od 22,5 m až 26 m. Stavební parcely jsou určeny k zastavění rodinnými domy v ploše podél komunikace do 20 m hloubky, jak je naznačeno ve výkresech. Zadní část parcel je určena pro zahrady a drobné stavby s ní související. Parc. č. 11 je určena pro veřejné prostranství, případně jako zahrada. Omezení výstavby je na této parcele dáno ochranným pásmem lesa.

Nová komunikace je navržena s šířkou 5,5 m. Po obou stranách je zelený pás šířky 1,5 m. Vždy po jedné straně komunikace je umístěn chodník šířky 1,5 m. Délka komunikace je cca 457 m.

Nová zástavba podél stávající i nové ulice bude řešena v těchto regulativech :

Forma zástavby	– uliční zástavba samostatně stojících rodinných domů, případně možno řešit jako dvojdomky se sousedícími garážemi
Stavební čára	- 5-6 m od hranice pozemku, což představuje cca 8-9 m od komunikace
Plocha pro zastavění	– 20 m od hranice parcely v uliční části (zbylá část parcely využívána jako zahrada)
Výška zástavby	- rodinné domy s jedním nadzemním podlažím, možným obytným podkrovím a podsklepením. Výškové osazení 1.NP maximálně 45 cm nad úrovní komunikace.
Zastřešení	- sedlové, pultové nebo valbové střechy orientované okapem podélně s ulicí se spádem 8-40 stupňů.

Odůvodnění :

Celkové navrhované řešení vychází z potřeby vhodného začlenění do stávající zástavby a vhodného umístění RD s ohledem na proslunění domů. Šířka jednotlivých domů v uličním prostoru bude odvislá od šíře jednotlivých parcel a požadovanými vzájemnými odstupy 7 m dle vyhlášky č. 501/2006 Sb, § 25 odst.2, které jsou závazné. Při těchto podmínkách budou šíře domů max. 15-19 m dle jednotlivých pozemků. Konkrétní půdorysné řešení domů bude na jednotlivých projektantech, zda budou využívat hloubky pozemku – řešení do tvaru L apod. Zákresy rodinných domů, garáží a vjezdů ve studii jsou ilustrativní a je možné je při následném konkrétním navrhování řešit jiným způsobem, nejsou tedy závazné.

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

Na dotčených pozemcích se nenachází žádná stavba. Jedná se o plochu platným územním plánem určenou pro individuální bydlení. Celé území je v majetku obce. V současnosti slouží pozemky jako pole.

Ve východní části je řešené území částečně v ochranném pásmu lesa. To je dle vyjádření odboru životního prostředí Městského úřadu Kroměříž ze dne 14.2.2018 pod č.j. MěÚKM/008482/2086 stanoveno na 30 m od lesního pozemku p.č. 1481 v k.ú. Věžky. Ochranné pásmo lesa je zobrazeno ve výkresech 02-05.

1.6 Kapacity

Počet rodinných domů :	20
Délka nové komunikace (šířka 5,5 m) :	457 m
Plocha řešeného území :	26 811 m ²
Plocha veřejného prostranství :	9 252 m ²
Plocha komunikací :	2 574 m ²
Plocha chodníků :	1 136 m ²
Plocha veřejné zeleně :	5 542 m ²

1.7 Přehled výchozích podkladů

- Zadání územní studie
- Územní plán Věžky
- Snímek pozemkové mapy
- Polohopisné a výškopisné zaměření se sítěmi zdroj JD TM
- Majetkové vztahy-Český úřad zeměměřický a katastrální
- Požadavky zadavatele

1.8 Řešení technické infrastruktury.

Územní studie řeší především návrh plošné zástavby rodinnými domy, včetně návrhu infrastruktury v řešené lokalitě.

Je navržena nová komunikace šířky 5,5 m s napojením na stávající místní komunikaci. Po každé straně nové komunikace je navržen zelený pás šířky 1,5 m a po jedné straně je v návrhu vždy veden chodník šířky 1,5 m.

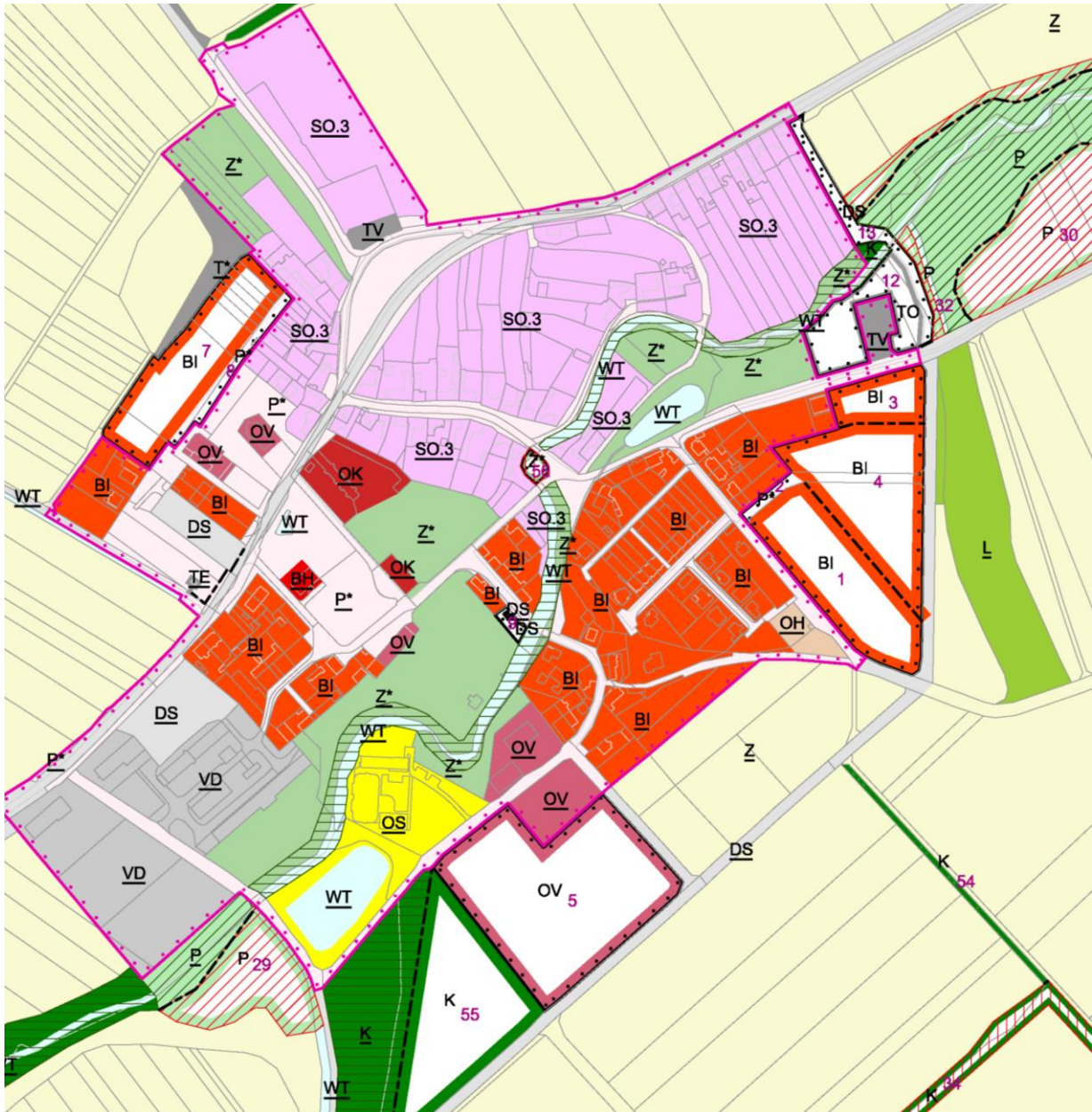
Veškeré inženýrské sítě jsou vedeny po nově navržené ulici s napojením na ulici Hřbitovní a v severní části území před ČOV. Nové rodinné domy tak budou napojeny z těchto

vedení. K dispozici je kanalizace, vodovod, vedení NN, plynové vedení a slaboproudé vedení. Pro obsluhu území je navrženo vedení veřejného osvětlení.

Návrh lokality zástavby – konkrétně návrh INFRASTRUKTURY v řešeném území řeší požadavky na navýšení kapacity veřejných sítí. Požadavky na navýšení byly v průběhu zpracování studie projednány s jednotlivými distributory energií a správci inženýrských sítí.

Vzhledem k charakteru a kapacitě navržené výstavby RD nejsou stanoveny požadavky na zvýšení kapacity stávajících veřejných sítí komunikačních vedení.

1.9 Výřez z Územního plánu Věžky.



Poznámka: Platný územní plán obce Věžky. Řešené území odpovídá ploše BI 1 a BI 4.