

Stupeň dokumentace :

## ÚZEMNÍ STUDIE

Název akce :

# ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA L-B06 LUHAČOVICE

## 01 PRŮVODNÍ ZPRÁVA

### Obsah dokumentace :

1.	Průvodní zpráva		US-101-00
2.	Situace širších územních vztahů		US-201-00
3.	Polohopis a výškopis – stav	M 1 : 500	US-202-00
4.	Zpevněné plochy	M 1 : 500	US-203-00
5.	Parcelace pozemků	M 1 : 500	US-204-00
6.	Osazení objektů	M 1 : 500	US-205-00
7.	Situace inženýrských sítí – kanalizace	M 1 : 500	US-206-00
8.	Situace inženýrských sítí – vodovod	M 1 : 500	US-207-00
9.	Situace inženýrských sítí – plynovod	M 1 : 500	US-208-00
10.	Situace inženýrských sítí – elektro nn	M 1 : 500	US-209-00
11.	Komplexní návrh	M 1 : 500	US-210-00
12.	Řez 1	M 1 : 250	US-211-00

### 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE :

Objednatel : **Město Luhačovice**

Nám. 28. října 543

763 26 Luhačovice

Zhotovitel územní studie :

**Ing.arch. Jitka Ressorová**

Vysoká 1029, 760 01 Zlín, IČO: 68019793, ČKA 03 117

Zodpovědný projektant :

Ing.arch. Vladimír Pokluda

Slunečná 4558, 760 05 Zlín, ČKA: 02 722

# **OBSAH PRŮVODNÍ ZPRÁVY:**

01 průvodní zpráva.....	1
<b>1. PŘÍPRAVA ZAKÁZKY, ZHOTOVENÍ PRŮZKUMŮ, ROZBORŮ A ÚZEMNĚ – TECHNICKÝCH STUDÍÍ :</b> .....	<b>3</b>
1.1 Zajištění mapových podkladů: .....	3
1.2 Zjištění vlastnických vztahů v řešené lokalitě : .....	3
1.3 Průzkumy v terénu : .....	3
1.4 Charakteristika řešeného území : .....	3
<b>2. POPIS URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ :</b> .....	<b>3</b>
<b>3. POPIS TECHNICKÉHO ŘEŠENÍ.....</b>	<b>5</b>
<b>4. GEOLOGICKÉ POMĚRY .....</b>	<b>5</b>
<b>5. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....</b>	<b>6</b>
5.1 Zásobování vodou .....	6
Požární voda :.....	6
5.2 Odkanalizování.....	6
5.3 Zásobování elektrickou energií .....	6
Rozvod telefonních linek : .....	6
Veřejné osvětlení komunikací :.....	7
5.4 Zásobování zemním plynem .....	7
<b>6. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ :</b> .....	<b>7</b>
Příprava území.....	7
Zpevněné plochy .....	7
Hrubé terénní úpravy.....	8
<b>7. POPIS REGULAČNÍCH PRVKŮ :</b> .....	<b>9</b>
<b>8. PROJEDNÁNÍ S DOTČENÝMI ORGÁNY A SPRÁVCI SÍTÍ: .....</b>	<b>9</b>
<b>9. ZÁVĚR :</b> .....	<b>9</b>

## **1. PŘÍPRAVA ZAKÁZKY, ZHOTOVENÍ PRŮZKUMŮ, ROZBORŮ A ÚZEMNĚ – TECHNICKÝCH STUDIÍ :**

Územní studie je jedním z druhů územně-plánovacích podkladů, základních nástrojů územního plánování. Zpracovanou územní studii je proto nutno chápat jako územní podklad k zahájení jednání s vlastníky pozemků, účastníky územního řízení a orgány státní správy. Předmětná studie bude podkladem pro územní řízení o technickém vybavení území a pro sloučené územní a stavební řízení o rodinných domcích, které budou v této lokalitě stavěny. Účelem územní studie je zabezpečit územní podklady pro využití lokality k výstavbě RD, a to hlavně pro klienty, jejichž zájmy jsou orientovány do klidové zóny a zdravého životního prostředí.

Studie má zabezpečit v předstihu podklady pro projektování a realizaci nezbytných inženýrských sítí, specifikovat umístění rodinných domků, určit jejich podlažnost, způsob zastřešení a další závazné a směrné regulativy platné pro danou lokalitu.

### **1.1 Zajištění mapových podkladů:**

Výchozím podkladem pro zpracování územní studie bylo zadání objednatele a polohopisné a výškopisné digitální zaměření řešeného území včetně inženýrských sítí a hranic pozemků na základě podkladu z katastru nemovitostí.

Mapové podklady byly zpracovány v měřítku 1:500.

### **1.2 Zjištění vlastnických vztahů v řešené lokalitě :**

Čísla jednotlivých parcel jsou patrná z digitálně zpracovaného podkladu.

### **1.3 Průzkumy v terénu :**

Byla provedena fyzická prohlídka lokality, za účelem prověření skutečného stavu technické infrastruktury, zeleně, komunikačního napojení a konfigurace terénu.

### **1.4 Charakteristika řešeného území :**

Výměra řešeného území činí 2,358 ha. Jedná se o svažité území se sklonem k východu. Řešené území je z hlediska stávající zástavby volné.

## **2. POPIS URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ :**

Řešené území je zahrnuto do zpracovaného a platného územního plánu města Luhačovic. Lokalita se nachází na jihozápadním okraji města v k.ú. Luhačovice, v lokalitě označované dle územně plánovací dokumentace L-B06.

Z jižní a východní strany je lokalita ohraničena pozemky zahrad stávající obytné zóny. Napojení na městskou infrastrukturu je navrženo z jižní strany, z ulice Ludkovická.

Hlavním požadavkem při zpracování urbanistického konceptu bylo respektování vlastnických vztahů k pozemkům v území, konfigurace terénu a zachování provozního režimu v území (obslužnost zahrádkařské lokality na severní straně lokality). Koncept řešení dané požadavky respektuje a nové členění území z nich vychází.

Terénně je území svažité k východu.

Podkladem pro zpracování bylo polohopisné a výškopisné zaměření území.

### **Z hlediska intenzity využívání navržených ploch :**

- extenzivní zástavba – individuální bydlení – průměrná parcela včetně venkovního prostoru má výměru cca 900 m<sup>2</sup>.

#### Pro funkční typy jsou závazné regulativy :

- individuální bydlení v nízkopodlažních objektech – v rodinných domech, popř. vilách obklopených soukromou zelení.
- doporučený typ zástavby je terasový dům s plochou nebo mírně pultovou střechou
- není dovoleno zde provádět výstavbu objektů vyšších než dvě nadzemní podlaží.

#### Směrné zásady územní plánu :

Určují způsob využití funkčních zón, jejichž základní funkce je závazná. Podmínky – funkční typ (druh obytné zástavby) jsou směrnými údaji a budou upřesněny podrobnější dokumentací nebo územním rozhodnutím.

#### Směrnými údaji jsou výšky a koeficienty zastavění u nové zástavby :

- pro bydlení : koeficient zastavění do 0,35, zpevněné plochy do 0,15, zbytek zeleň
- není přípustná výstavba dalších rodinných domů v zahradách rodinných domů mimo uliční čáru
- v zahradách je možná výstavba objektů pomocných (pavilony, altány, zahr. domky apod.)

Z hlediska dopravní obslužnosti jsou nové vozovky navrženy jako obousměrné, dvoupruhové komunikace šířky 5,50 m pro návrhovou rychlost 30 km/hod, povrch asfaltový. Silniční komunikace budou ukončena slepě točnou. V případě nutnosti bude možno vybudovat pokračování komunikace a zpřístupnit lokalitu severně od řešeného území. V návrhu je zachován příjezd k severním pozemkům po stávající polní cestě. Nové komunikace jsou ve studii řešeny tak, že průběžný pruh šířky 3,50 m slouží pro průjezd vozidel a zbývající pruh šířky 2,00 m může sloužit pro odstavení osobních vozidel návštěvníků a hostů obyvatel nově budovaných domů. Část tohoto pásu slouží jako výhybna pro míjení protijedoucích vozidel v každé nové ulici.

Vzhledem k předpokládané velmi malé intenzitě chodců v řešené lokalitě (pouze obyvatelé lokality) se jeví jako vhodné, provozně a zejména ekonomicky, nebudovat podél nových komunikací chodník. Při projednání koncepce s Policií ČR, Odborem dopravy MÚ a Technickými službami byl záměr vybudovat jednostranný chodník podél komunikací doporučen, ale tento záměr bude třeba ještě dobře zvážit a projednat při zpracování následných stupňů projektové dokumentace, ke kterým bude nutno doložit písemná vyjádření dotčených orgánů. Po obou stranách obslužné komunikace jsou navrženy zelené pásy.

V koncové části obslužných komunikací jsou navrženy točny ve tvaru písmene „T“. Dopravní řešení je podrobněji popsáno v samostatné kapitole – dopravní řešení.

Urbanistická struktura zástavby vychází z navržené parcelace území. Navržené šířky a délky parcel – viz. výkresová část. Minimální a optimální vzdálenosti jednotlivých RD od hranic pozemků jsou stanoveny regulačními podmínkami.

Architektura objektů vychází z konfigurace terénu, orientaci území ke světovým stranám a lokalizace řešeného území ve vztahu a návaznosti k samotnému městu Luhačovice.

Vzhledem ke svažitosti terénu je uliční čára vzdálena 3,5m od zeleného pásu lemující komunikaci. S ohledem na východní orientaci svahu je vhodné domy situovat na severní stranu pozemku tak, aby vznikl jižní prosluněný předprostor před domem. Domy jsou navrženy kolmo k vrstevnicím (nikoliv podélně) proto, aby pro oslunění obytných místností mohla být využita i jižní fasáda (západní slunce na pozemcích skoro není). Při situování domu s minimálním odstupem od severní hranice bude zachováno i záměrné „prostředování“ domů tak, že vrchní domy nad cestou budou mít výhled do údolí přes zahradu spodních domů.

U domů nad komunikací se počítá s vybudováním opěrných zídek do výšky jednoho podlaží (pro zmenšení zářezu komunikace do plochy pozemku).

U domů pod cestou se předpokládá vznik opěrných zídek (pro vytvoření předprostoru před obytným patrem v suterénu) nejbližší s hranicí domu anebo odsunutě dále od komunikace.

Lokalita L-B06 je úplně využita pro zástavbu 20 rodinných domů. Podél horní ulice je navrženo 8 rodinných domů, podél dolní ulice 12. V případě, že budou jednotlivé nové parcely sloučeny pro výstavbu jen jednoho domu, bude se celkový počet objektů snižovat. Výstavbu je možno v rámci celé lokality řešit ve dvou časových etapách, každou ulici samostatně. Při budování ZTV by bylo vhodnější vybudování alespoň všech inženýrských sítí v jedné etapě.

### **3. POPIS TECHNICKÉHO ŘEŠENÍ**

Zástavba je tvořena výhradně rodinnými domy izolovanými, tedy jednoduchými lehkými objekty. Objekty budou založeny na základových pasech z prostého či vyztuženého betonu. Domy budou zcela nebo částečně podsklepeny.

Objekty budou mít tedy jedno až dvě podzemní, jedno až jeden a půl nadzemního podlaží, případně další ustupující podlaží (viz schéma zástavby ve výkrese US-211-00 – řez).

Domy budou řešeny dle osazení ve vztahu k příjezdní komunikaci. Domy umístěné pod komunikací bude nutno řešit tak, aby vstup, případně vstup do domu byl v nadzemním podlaží na úrovni komunikace a do podzemního(ch) podlaží, které navazuje na úroveň terénu v zahradě budou umístěny obytné místnosti. Ložnice bude vhodné navrhnout ve vstupním nebo dalším zvýšeném či ustupujícím nadzemním podlaží.

Domy umístěné nad cestou budou řešeny tak, že vstup bude navržen v 1. PP, který navazuje na příjezdní komunikaci. Obytné místnosti budou navrženy v nadzemních podlažích. Tato podlaží výškově navazují na úroveň zahrady za domem.

Domy podél komunikace probíhající kolmo na vrstevnice, proto by bylo vhodné je navrhnout s podlažími částečně uskočenými.

Způsoby řešení objektů jsou doporučené a vycházejí ze sklonu terénu řešené lokality.

Výška zástavby a architektonický výraz jsou určeny tak, aby vhodně navazovaly na stávající okolní zástavbu s tím, že celý navrhovaný komplex RD je navrhován se střechami plochými, popřípadě pultovými s mírným sklonem.

Garáže mohou být umístěny ve vstupním podlaží. Vjezdy do garáží nepřesáhnou stoupání 7%, proto se předpokládá úroveň podlahy v garáži max. +0,30 m nad niveletou přilehlé komunikace. Pokud nebude garáž součástí domu, bude navržena plocha pro odstavení vozidel na pozemku stavebníka.

Na hranici pozemku bude postaven sdružený pilíř s plynoměrem a elektroměrem. Součástí tohoto pilíře může být rovněž nika pro umístění popelnice, poštovní schránka a domovní zvonek, případně domácí telefon. Oplocení z uliční strany nebude vyšší než 1,40 m.

Ke každému RD bude řešen přístupový chodník a příjezdová komunikace. Použití povrchové úpravy není předepisováno, bude řešeno v kontextu materiálového návrhu jednotlivých RD. Řešení obslužných komunikací a technické infrastruktury je předmětem samostatných kapitol.

### **4. GEOLOGICKÉ POMĚRY**

Inženýrsko – geologický průzkum nebyl pro tento stupeň dokumentace zpracován.

Bude zpracován pro následující stupně dokumentace, případně pro dokumentaci k ZTV pro danou lokalitu.

## **5. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **5.1 Zásobování vodou**

V dané lokalitě se nachází stávající řády vodovodu. Některé trasy vodovodu budou ponechány a využity k napojení budoucích RD, jedná se hlavně o RD v západní části pozemku. V této části vede hlavní stávající řád od vodojemu. Od vodojemu osazeného v SZ části vede také jedno potrubí kolmo na vrstevnice směrem východním a toto bude přeloženo do nově navržené trasy, která bude vyhovovat rozparcelování. Nová trasa je vedena až k SV cípu pozemku, kde je navrženo rozpojení a zásobování celé plánované trasy RD.

#### **Požární voda :**

Pro zabezpečení lokality rodinných domů proti požáru bude sloužit budovaný vodovod, který bude dimenzován i pro zajištění přívodu dostatečného množství požární vody dle ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb. Zásobování požární vodou.

Hydranty budou osazeny na vodovodní potrubí DN 100. Návrh a umístění hydrantů bude splňovat podmínku, že vzdálenost mezi hydranty nepřesáhne 400 m. U nejnepříznivěji položeného hydrantu bude zajištěn statický přetlak 0,2 MPa.

### **5.2 Odkanalizování**

V západní části pozemku je vedena stávající trasa kanalizace splaškové a dešťové. Západní část RD bude napojena do této stávající oddílné kanalizace. Pro potřeby odkanalizování dalších RD osazených pod úroveň této kanalizace je navrženo vybudování nových řádů oddílné kanalizace a to vždy rovnoběžně s vrstevnicí. Řády kanalizace dešťové budou zaústěny do stávajícího řádu dešťové kanalizace. Na tomto stávajícím řádu dešťové kanalizace bude provedena úprava trasy z důvodu parcelování – viz situace. Splašková kanalizace bude částečně svedena do řádu osazeného v ul. Ludkovické.

### **5.3 Zásobování elektrickou energií**

Zájmové území výstavby je situováno v dostatečném dosahu el energie. V SZ části území je stávající trafostanice s dostatečnou kapacitou el energie. Stávající venkovní rozvod vedený po sloupech v části Z se upraví a to následovně. Kabele budou demontována včetně sloupů a bude osazeno nové samostatné vedení v zemi. V souběhu s tímto přeloženým kabelem se osadí nový napájecí kabel pro napojení nových RD způsobem prosmyčování. Další vedení zemního kabelu pro napojení RD bude trasováno v severní části pozemku a budou z něj napojeny domy na východní části pozemku.

#### **Rozvod telefonních linek :**

V lokalitě nových RD se provedou rozvody pro jednotlivé účastníky, které budou následně ukončeny v účastnickém rozváděči

Bude vybudován nový hlavní účastnický rozváděč, ze kterého bude proveden nový přívod státních linek k RD. Nové rozvody budou postupně aktivovány podle potřeb individuálních stavebníků, avšak pouze do vyčerpání rezerv.

Pro účely komplexního ošetření lokality doporučují kontaktovat odpovědné pracovníky O<sub>2</sub>. Investor zašle závazný písemný požadavek na zjištění potřebného počtu státních linek na investiční oddělení O<sub>2</sub>. Na základě tohoto požadavku pak lze řešit situaci jako samostatnou investiční akci v režii O<sub>2</sub>.

## **Veřejné osvětlení komunikací :**

S ohledem na odlehlost lokality a její vzdálenost od stávajících rozvodů veřejného osvětlení je nutno realizovat novou osvětlovací soustavu jako autonomní okruh v rozsahu nové ob-  
služné komunikace.

Pro účely napojení na zdroj el. energie bude umístěn nový rozvaděč veřejného osvětlení. Osvětlovací soustava bude realizována výbojkovými svítidly osazenými na ocelových osvět-  
lovacích stožárech (pozinkovaných). Ovládání soustavy bude provedeno jako automatické  
čidlem soumrakového spínače.

## **5.4 Zásobování zemním plynem**

Jedním ze zdrojů tepelné energie pro vytápění navrhované zástavby rodinných domů je  
zemní plyn. Koncepce řešení zásobování zemním plynem vyplynula z požadavku investora  
a z konzultací se zástupci budoucího provozovatele. Jako cílový stav se předpokládá 85-ti  
procentní plynofikace navrhovaného bytovného fondu.

Z tohoto důvodu bylo jako místo napojení vybrán stávající nízkotlaký plynovod, který se na-  
chází v ulici Ludkovická. Nápojná místa jsou vzdálena cca 40 m od hranice řešeného území.

Trasy plynovodů jsou vedeny z prostorových důvodů a za podmínek minimálních vzdáleností  
v zelených pásích. Při vedení tras plynovodů musí být dodrženy prostorové podmínky dle  
ČSN 73 6005 – prostorová úprava vedení technického vybavení.

Je navržen propojovací nízkotlaký plynovod DN 100, který bude napojen na stávající plyno-  
vod.

## **6. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ :**

### **Příprava území**

V rámci tohoto objektu se provedou všechny přípravné práce pro uvolnění staveniště. U no-  
vě budovaných obslužných komunikací – silnice „horní - A“, „dolní - B“ se jedná se skryvkou  
svrchní části zeminy, vykácení stávajících stromů, mýcení křovin.

Kubatura ornice bude uložena v prostoru staveniště a bude použita na zpětné ohumusování,  
terénní úpravy a navýšení kulturní vrstvy stávající zeminy v prostoru stavby. Dále je v rámci  
tohoto stavebního objektu navrženo zpětné obnovení profilu terénu (zelené pruhy podél ko-  
munikace). Upravený profil zeleného pásu bude upraven osetím travním semenem.

### **Zpevněné plochy**

Nová vozovka silnic „A“ a „B“ zpřístupňuje území navržené pro výstavbu rodinných domů.  
Projektantem byly tyto silniční komunikace zařazeny do funkční třídy C – místní komunikace  
obslužná (MO), dle doporučené technické normy ČSN 73 6110 - Projektování místních ko-  
munikací (leden 2006). Jedná se tedy o obslužné silniční komunikace zpřístupňující nově  
zastavěné území, která budou ukončeny slepě. Navrhovaná vozovka všech silnic je navrže-  
na jako obousměrná, dvoupruhová komunikace šířky 5,50m pro návrhovou rychlost  
30km/hod.

Možnost připojení nového sjezdu na stávající silnici komunikace v ul. Ludkovická bylo po-  
suzováno dle Vyhlášky, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích 104/97 Sb.(v  
platném znění). Dopravní napojení silnice „A“ a „B“ dle normy ČSN 73 6101 je zřízeno na  
stávající místní silniční komunikaci. Šířka 17,00 m u sjezdu nebo nájezdu umožňuje osobním  
vozidlům plynulé odbočení z místní komunikace a výjezd na ni. Sjezd se navržen se zpevně-  
ním, které vyhovuje předpokládanému zatížení dopravou a se snadno čistitelným neprašným

vozovkovým krytem. V předkládaném projektu je navržen povrch sjezdu z asfaltobetonu. Stavební uspořádání sjezdu je navrženo takové, aby se zabránilo stékání srážkové vody na místní komunikaci a tím došlo k jejímu znečištění. Proto je na začátku trasy umístěn prefa odvodňovací žlab, pro zachycení dešťových srážek.

Povrch vozovek silnic „A“ a „B“ je navržen bezprašný - asfaltový. Vozovka je navržena na dopravní zatížení IV. s návrhovou úrovní porušení D2. Konstrukce je navržena takovým způsobem, aby s požadovanou spolehlivostí (ve vztahu k pořizovacím nákladům a k nákladům na údržbu) odolala zatížením a jiným vlivům, které lze během provádění a užívání očekávat). Konstrukce vozovky je navržena na minimální požadovanou hodnotu modulu přetvárnosti podložní zeminy (zemní pláně)  $E_{def,2} = 45,00$  MPa.

Vstupními podmínkami byly : - dopravní zatížení tř. IV (méně než 15 TNV / 24hod)  
- návrhové úroveň porušení - D2  
- index mrazu  
- vodní režim v podloží odhad  
- únosnost zemní pláně.

Asfaltová vozovka je ohraničena betonovým silničním obrubníkem 15/25 cm, který bude:

- ze strany travnatých ploch v celé délce vyvýšen nad niveletu asfaltové vozovky o 10 cm
- v místech uvažovaných sjezdů k jednotlivým rodinným domům se položí tento obrubník zešikma, popř. se zapustí do nivelety okolní vozovky (bude řešeno přímo na stavbě stavebníkem)
- v místě napojení na místní komunikaci bude použit betonový obrubník 15/25 cm položený na plocho, popř. se zapustí do nivelety asfaltové vozovky.

Dlouhodobé parkování vozidel se předpokládá na pozemcích jednotlivých vlastníků rodinných domů. Krátkodobé parkování se předpokládá na vyznačených stáních v 2m širokém pruhu nové komunikace. Vozovka silnice je ukončena úvratí pro možnost otočení nákladních vozidel.

Směrové napojovací oblouky byly navrženy kruhové s příslušnými parametry a jsou navrženy podle platných norem pozemních komunikací (ČSN 73 6110, včetně změn).

Maximální stoupání asfaltové vozovky silnic je 11,5 % (je v souladu s ČSN 73 6110). Příčný sklon navržené asfaltové vozovky je jednostranný o hodnotě 2,5% a to jak v přímé části tak i ve směrových obloucích.

### Odvodnění

Dešťová voda z nových zpevněných ploch bude odvedena z ploch dvěma způsoby :

- v místě vozovky silnice ohraničené betonovými obrubníky bude odvodněna typovými prefabrikovanými uličními vpustěmi s kalištěm. Vpust je zaústěna potrubím PVC do nově navržené dešťové kanalizace.
- před napojením nově navržené vozovky silnice na stávající vozovku bude osazena do vozovky příčná odvodňovací šachta (liniový žlab) pro zachycení dešťových vod.

### Hrubé terénní úpravy

Před zahájením těchto prací bude potřeba provést skryvku kulturní vrstvy zeminy - není řešeno v rámci tohoto objektu (řeší Příprava území). Po této úpravě se musí připravit plán pod silniční komunikaci. Bude provedeno vytvarování zemního tělesa pod konstrukcí vozovky. Sklon svahu násypového tělesa je 1:2 a ve výkopu je sklon 1:2.

Konstrukce vozovky je navržena na minimální požadovanou hodnotu modulu přetvárnosti podložní zeminy (zemní pláně)  $E_{def,2} = 45,00$  MPa. V dalším stupni projektové dokumentace bude nezbytný podrobný geotechnický průzkum staveniště.

Před zahájením zemních prací musí investor zajistit vytýčení případných stávajících podzemních rozvodů inženýrských sítí tak, aby při výkopech nedošlo k jejich porušení.



## **7. POPIS REGULAČNÍCH PRVKŮ :**

### Regulativy závazné

Rodinné domy

- maximální počet RD - 20
- maximální počet nadzemních podlaží:
  - zástavba pod komunikací - 1 až 1,5 nadzemního podlaží, (podsklepení úplné, příp. částečné)
  - zástavba nad komunikací -1 až 2 nadzemní podlaží (podsklepení úplné, příp. částečné)
- způsob zastřešení – střecha plochá, mírná pultová 15° až 20°
- stavební čára – viz situace
- plocha zastavěnosti - 35%
- odstupy od hranic mezi pozemky – viz situace (domy by měly být situovány k severní hranici)

### Regulativy směrné

- druh zástavby RD - izolované
- koeficient zástavby ploch RD (0,35 – objekt, 0,15 – zpevněné plochy)

## **8. PROJEDNÁNÍ S DOTČENÝMI ORGÁNY A SPRÁVCI SÍTÍ:**

Územní studie byla v průběhu zpracování konzultována a předběžně projednána při osobním jednání na:

Policie ČR pob. Zlín – ing. Kratochvíla  
Odbor dopravy MÚ Luhačovice - ing. Vala  
Odbor ŽP MÚ Luhačovice – ing. Záhorovský  
Technické služby Luhačovice – ing. Pučálík  
EoN – Ing. Horka  
RWE – p. Řezáč  
VEOLIA - p. Mudrák a technik správce sítě Luhačovice

V rozpracovanosti byla územní studie prezentována před stávajícími majiteli pozemků a před zástupci objednatele územní studie za účelem získání případných připomínek ke koncepci řešení. Všichni přítomní při prezentaci řešení nevznesli žádné připomínky stejně jako správci sítí a vedoucí pracovníci dotčených orgánů. Bude nutno při vypracování dalších stupňů projektové dokumentace tuto projednat zejména problematiku řešení zpevněných ploch.

## **9. ZÁVĚR :**

Územní studie byla zpracována v nezbytném rozsahu pro získání základních informací o území a možnostech jeho zástavby. Realizací navrhovaného stavebního záměru dojde ke zhodnocení dotčených pozemků a k využití velmi příznivých přírodních podmínek pro bydlení. Přesto je výstavba RD zásahem do krajiny. Je proto nezbytné citlivě přistupovat ke všem stávajícím porostům, tyto zachovat a případně vhodnou výsadbou zeleň obnovovat a rozšiřovat. Pro optimální začlenění obytné zóny do krajiny se předpokládá výsadba lesních

listnatých porostů přímo v lokalitě a ponechání stávajících vzrostlých stromů v mezi lemující stávající přístupovou cestou k zahrádkářské kolonii.

Řešení využití lokality bylo navrženo s ohledem na případné možnosti budoucího napojení na další místní komunikace.

Ve Zlíně, prosinec 2009

Vypracoval: Ing.arch. Jitka Ressorová  
Ing.arch. Vladimír Pokluda  
Ing. Josef Vančura  
Ing. Milan Farář