


Hlavní inženýr projektu	Zodpovědný projektant	Vypracoval(a)	 <small>Kneslova 5, 618 00 Brno, t./f.: 548 212 444, 548 212 281 www.archicon.cz, e-mail: archicon@archicon.cz</small>	
Ing. Milič Fojt	Ing. arch. David Titz	Ing. Milič Fojt		
Pořizovatel: MÚ Luhačovice, nám 28.října 543, 763 26 Luhačovice			Formát	12A4
Místo: v kat.ú. Luhačovice, ulice Hrázenská - Slunná			Datum	04/2011
Název stavby: VARIANTA 2 LUHAČOVICE, LOKALITA LB01 SLUNNÁ I			Účel dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE
			Číslo zakázky	0910/159
Stavební objekt:				
Obsah PRŮVODNÍ ZPRÁVA			Měřítko	Číslo výkresu B

1. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

1.1 POLOHA V OBCI - ZASTAVĚNÁ ČÁST - NEZASTAVĚNÁ ČÁST OBCE

Řešené území LB01 se nachází v částečně zastavěné, svažitě části města Luhačovice, sevřené ze západu ulicí Hrázenskou a ze severu ulicí Slunnou, z východu území navazuje na prodloužení ulice Slunné. Sousední území je částečně zastavěno rodinnými domy.

Část řešeného území (cca 1100m²) náleží do vnitřního lázeňského území „B“. Většinu pozemků uvnitř území LB01 je chráněna zemědělským půdním fondem.

Území je v mírném svahu s jižní až jihovýchodní orientací s velmi vhodnými podmínkami pro bydlení. Místní komunikace a část inženýrských sítí je již vybudována. Celková ploch řešeného území je 3,71 ha.

V územní studii- var.2 se navrhuje vybudovat nový bytový dům a předpokládá se s výstavbou individuálního bydlení (35-ti nových rodinných domů). Nová uliční fronta 27 nově navržených rodinných domů navazuje na východě na ulici Výsluní a směrem na západ ústí do stávající ulice Hrázenská. Terén umožňuje vytvoření terasových domů, které maximálně využijí potenciál dané lokality (jižního - jihovýchodního svahu). V severní části lokality - ul. Slunná - je umístěno 7 rodinných domů na východě, z toho tři domy budou řešeny po optimalizaci stávající infrastruktury (ochranné pásmo).

Zmiňovaná lokalita LB01 se nachází dle územního plánu v ploše zahrnuté do **BI - Plochy bydlení individuálního (rodinné domy)**

Převažující účel využití (hlavní využití):

Plochy bydlení, ve kterých převažují rodinné domy, resp. bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

Do ploch lze zahrnout plochy jednotlivých bytových domů. Plochy hromadného bydlení však nepřevažují.

Do ploch lze zahrnout dále i pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m².

Podmíněně přípustné využití:

Součástí plochy mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. Tyto stavby a zařízení musí být v územní menšině vzhledem k plochám bydlení.

Do ploch bydlení individuálního lze výjimečně zahrnout i pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, je-li pozemek velikostí, polohou, dopravním napojením, parkovacími možnostmi, způsobem likvidace odpadních vod a vsakováním dešťových vod k tomu vhodným.

Nepřípustné využití:

Do ploch bydlení nízkopodlažního nelze zahrnout pozemky staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení zejména plochy výroby a skladování.

Podmínky prostorové regulace: BI Plochy bydlení individuálního (rodinné domy)

Výška zástavby je stanovena nejvýše na dvě nadzemní podlaží a lze případně využít i podkroví. Počet podzemních podlaží se nestanovuje.

V navrhovaných plochách, kde je požadováno zpracování Územní studie nebo Regulační plán, mohou být pro dané řešené území podmínky prostorového uspořádání doplněny např. o stanovení koeficientu míry využití území.

Osazení objektů v terénu, zvláště pak na exponovaných místech jako jsou například horizonty viditelné z údolních poloh města nesmí měnit charakter a ráz krajiny. V několika případech byly proto navrženy plochy pro výsadbu vysoké zeleně, které nesmí být použity pro výstavbu rodinných domů.

Dle výše stanovených podmínek pro využití řešených ploch lze navrhované objekty v dané lokalitě řešit v souladu s územním plánem.

1.2 GEOLOGICKÁ, GEOMORFOLOGICKÁ A HYDROGEOLOGICKÁ CHARAKTERISTIKA, VČETNĚ ZDROJŮ NEROSTŮ A PODZEMNÍCH VOD, ÚZEMÍ PRO ZVLÁŠTNÍ ZÁSAHY DO ZEMSKÉ KŮRY A PODDOLOVANÝCH ÚZEMÍ

V květnu 2005 byl Ing. R. Matějkou vypracováno „Inženýrsko-geologické posouzení vhodnosti lokality z hlediska zástavby rodinnými domky“, ve kterém nebylo shledáno žádných závažných problémů pro zakládání rodinných domků v dané lokalitě.

Podrobný geologický průzkum včetně stanovení radonu byl proveden společností ZlínGEO v červnu 2010, kde bylo stanoveno, že geologické poměry jsou zdánlivě příznivé a jednoduché, podzemní voda byla zaznamenána pouze lokálně. Nepříznivá je morfologie terénu a potenciální geodynamická aktivita svahu. Rozborem zeminy byl stanoven střední radonový index.

1.3 POLOHA VŮČI ZÁPLAVOVÉMU ÚZEMÍ

Území se nenachází v záplavovém území.

1.4 DRUHY A PARCELNÍ ČÍSLA DOTČENÝCH POZEMKŮ PODLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Parcely v lokalitě LB01 - kat. úz. Luhačovice, parc. č.:

vlastník IMOS Invest I, spol. s r.o., Olomoucká 704/174, Brno, Černovice, 627 00:

771/1, 771/2, 771/3, 772/9, 1028/4, 1028/5, 1028/6, 1028/7, 1028/8, 1028/9, 1028/10, 1028/11, 1029/4, 1029/5, 1029/6, 1029/7 trvalý travní porost, zemědělský půdní fond
1025/4, 1025/5, 1025/6, 1025/7, 1027/2, 1027/4 orná půda, zemědělský půdní fond
1026/2 ostatní plocha, neplodná půda
2460/16 ostatní plocha, ostatní komunikace

vlastník Ing. Zdeněk Petira, Lužné 450, Luhačovice, 763 26:

1025/1, 1027/3 orná půda, zemědělský půdní fond

Josef Bublák a Magda Bubláková, Hrazanská 37, Luhačovice, 763 26

1027/1 orná půda, zemědělský půdní fond
1028/3 trvalý travní porost, zemědělský půdní fond

Magda Bubláková, Hrazanská 37, Luhačovice

1028/1 trvalý travní porost, zemědělský půdní fond

Lubomír Tomala, Hrazanská 30, Luhačovice, 763 26

1029/1 ostatní plocha, neplodná půda
1029/2 trvalý travní porost, zemědělský půdní fond

Anna Sedlářová, Hrazanská 32, Luhačovice, 763 26

1031 ovocný sad, zemědělský půdní fond

Marie Obadalová, Hrazanská 33, Luhačovice, 763 26

1032/1 ovocný sad, zemědělský půdní fond

Marie Janíková, Sudoměřská 1897/1, Praha, Žižkov, 130 00

770/8 trvalý travní porost, zemědělský půdní fond

Eva Kuželová a Jiří Valášek, Mlýnská 46, Luhačovice, 763 26

765 zahrada, zemědělský půdní fond

Ing. Jaromír Bednařík, Lesní 760, Luhačovice, 763 26

768 zahrada, zemědělský půdní fond

Ludmila Bábková, Foerstrova 292/6, Prostějov, Krasice, 796 04

769/1 trvalý travní porost, zemědělský půdní fond

Město Luhačovice, nám. 28.října 543, Luhačovice, 763 26

780/21 orná půda, zemědělský půdní fond

Iva Záhorovská, Slunná 841, Luhačovice, 763 26

771/7 trvalý travní porost, zemědělský půdní fond

Ivana Ďurd'ová, Družstevní 866, Luhačovice, 763 26

771/5, 771/6 trvalý travní porost, zemědělský půdní fond

Ing. Josef Šustek, Antonína Slavička 975, Luhačovice, 763 26

771/4 trvalý travní porost, zemědělský půdní fond**1.5 PŘÍSTUP NA STAVEBNÍ POZEMEK PO DOBU VÝSTAVBY, POPŘÍPADĚ PŘÍSTUPOVÉ TRASY**

Případný přístup na parcely, na kterých by byla zahájena výstavba, je umožněn z ulice Slunná s dopravní návazností na ulici Hrazenská směr Zlín, nebo směr Luhačovice.

2 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA STAVB A JEJICH VYUŽÍVÁNÍ V LOKALITĚ LB01**2.1 ÚČEL UŽÍVÁNÍ STAVBY, TRVALÁ NEBO DOČASNÁ STAVBA, NOVOSTAVBA NEBO ZMĚNA DOKONČENÉ STAVBY**

Veškeré navržené objekty jsou řešeny jako novostavby a stavby trvalé.

V lokalitě se předpokládá stavba 35-ti samostatně stojících rodinných domů se zahradou, přičemž jeden je umístěn v severo-západní části a zbývající čtyři RD jsou navrženy v severo-západní části řešeného území LB01. 30 domů vytváří novou ulici na východě napojenou na ul. Výsluní a na západě ústí do ul. Hrázenská. Koncepce rodinných domů byla stanovena tak že domy budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví, rozsah podzemních podlaží bude individuální dle svažitosti terénu. Objekty budou respektovat uliční čáru.

Výška zástavby a architektonický výraz jsou určeny tak, aby vhodně navazovaly na stávající okolní zástavbu, z toho důvodu jsou doporučeny sedlové střechy (ostatní druhy střech jsou také přípustné). Garáže mohou být umístěny ve vstupním podlaží, pokud nebude garáž součástí domu, bude navržena plocha pro odstavení vozidel na pozemku stavebníka. Doporučený maximální půdorysný rozměr rodinného domu 15 x 12m.

Mezi prostor rodinných domů je navržen nový bytový dům. Charakter a tvar novostavby ovlivňuje hlavně svažitý terén orientovaný na jih. Severní strana je vymezena příjezdovou komunikací ulice Slunná. V úrovni komunikace jsou situovány tři hlavní vstupy do domů a vjezd do garáží.

Hlavní hmoty domu je zařezaná do svažitého terénu. V úrovni hlavních vstupů a parteru je z pohledu chodce přiznáno pouze 6 krychlových objektů, které velikostí a objemem odpovídají rodinnému domu (přízemí + patro). Prostor mezi nimi umožňuje dálkové průhledy i případné využití parteru.

Provozně je dům členěn na 3 celky, každý má samostatný vstup. Členění domu reaguje částečně na tvar pozemku. Jednotlivé části jsou propojeny společnými podzemními garážemi, které mají jeden společný vjezd a výjezd. V rámci třetí etapy je navržen samostatně stojící vila-dům se dvěma nadzemními podlažími s návazností na podzemní garáže sousedního bytového domu.

Segmentová střecha objektu je navržena jako zelená – reakce na genius loci lázní Luhačovice.

2.2 ETAPIZACE VÝSTAVBY

Výstavba rodinných domů bude probíhat jednotlivě dle investorů. U bytového domu lze stavbu rozdělit na tři etapy.

Brno 27.4.2011

Vypracoval a sestavil: Ing. Milič Fojt