

ÚZEMNÍ STUDIE

ŽELECHOVICE NAD DŘEVNICÍ

LOKALITA LYSÁ BI 1

Zadání



září 2013

Pořizovatel: Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení územního plánování

1. Úvod

Územní studie bude zpracována pro lokalitu vymezenou v platném Územním plánu Želechovice nad Dřevnicí (účinný od 4. 1. 2013), která je označena jako US5 a zahrnuje návrhovou plochu individuálního bydlení **BI 1**.

Vzhledem k existujícím omezením (potencionální sesuvné území, ochranné pásmo lesa) je územním plánem stanovena podmínka zpracovat podrobnější dokumentaci, ve které bude upřesněno řešení dopravní a technické infrastruktury, uspořádání ploch a stanoveny regulační podmínky pro výstavbu.

Obec požádala o pořízení územní studie dopisem ze dne 12. 7. 2013.

2. Vymezení a popis řešeného území

Hranice řešeného území je dána návrhovou plochou individuálního bydlení **BI 1**, která je určena k výstavbě rodinných domů (viz příloha č. 1).

Plocha se nachází západně od centra obce a navazuje na stávající zástavbu rodinných domů v lokalitě Lysá. Je dopravně napojená na veřejné prostranství, v blízkosti je vedení STL plynovodu. Výměra plochy BI 1 je 0,73 ha, s půdou ve IV. třídě ochrany ZPF. Plocha leží v území potencionálního sesuvu, její využití je omezeno ochranným pásmem lesa a v současné době je využívána jako louka.

3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Z návrhové části územního plánu vyplývají tyto podmínky:

Identifikace ploch:	Plochy zastavěné, zastavitelné č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 11, 12, 52 a 104.
Způsob využití:	Plochy bydlení
Podrobnější členění:	Plochy bydlení individuálního – BI
Hlavní využití:	bydlení v rodinných domech
Přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně pozemky pro rodinnou rekreaci pozemky souvisejícího občanského vybavení související technická a dopravní infrastruktura
Podmínky prostorového uspořádání:	výstavbu v zastavěné ploše řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby podmínky pro zastavitelné plochy: - podlažnost staveb: maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví
Nepřípustné využití:	veškeré činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou stanoveny jako přípustné využití

4. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Území je dotčeno těmito limity a hodnotami:

- ochranné pásmo lesa
- sesuvné území potenciální
- území se zvýšenou ochranou krajinného rázu
- území s archeologickými nálezy - kategorie SAS 3

5. Pořadavky na řešení

- navrhnout urbanistickou koncepci pro danou lokalitu (navrhnout parcelaci, uliční čáru, stavební čáru)
- stanovit regulační podmínky pro výstavbu - podmínky plošného a prostorového uspořádání
- navrhnout dopravní napojení lokality v souladu s koncepcí dopravy územního plánu na stávající komunikaci a prověřit a případně navrhnout vnitřní dopravní obsluhu
- navrhnout řešení technické infrastruktury a zohlednit, že je v ploše územním plánem navrženo vedení kanalizace a vodovodního řádu.

6. Požadavky na obsah a rozsah dokumentace

- Textová část bude obsahovat:
 - urbanistickou koncepci lokality včetně ochrany a rozvoje jejích hodnot
 - stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb
 - koncepci dopravní a technické infrastruktury
- Grafická část bude obsahovat tyto výkresy:
 - širší vztahy 1:5000
 - urbanistický návrh s řešením plošných a prostorových regulací (včetně řešení dopravní a technické infrastruktury) 1:1000

Další výkresy případně schémata dle potřeby (po dohodě s obcí).

Podklady pro zpracování jsou k dispozici na <http://www.juap-zk.cz>

V průběhu zpracování bude svolán výrobní výbor u pořizovatele.

Dokumentace bude odevzdána ve 3 vyhotoveních a 1x v digitální podobě ve formátu pdf. na CD a bude opatřena autorizačním razítkem.

Příloha č. 1 – výřez z Koordinačního výkresu Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí

