

Studie developerského projektu

v k.ú. Chořelice

parc. č. 19, st.14, k. ú. Chořelice

A PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Název stavby: Studie developerského projektu parc.č. 19, st.14 , k.ú. Chořelice

Objednatel:

Název: ROYAL VINEFIN Realitní s.r.o.
Miroslav Nedoma - jednatel
Adresa: Pionýrů 757
783 91 Uničov
Kontakt: tel. 775 072 622, mail: m.nedoma@vinefin.cz

Zhotovitel:

Vedoucí projektant:

Jméno a příjmení: Ing. Martin Běřák
Adresa trvalého
bydliště: Palackého 97,
763 61 Napajedla

Kreslil

Jméno a Příjmení: Tomáš Černý
Adresa trvalého bydliště: Novosady 350/26,
Litovel 784 01

Projektant

Jméno a Příjmení: Ing. arch. Matěj Macoun
Adresa trvalého bydliště: Skupova 570/7,
Olomouc 779 00

Stupeň : Studie

Místo stavby : parc. č. 19, st.14, k.ú. Chořelice

Kraj: Olomoucký

Současný způsob využití: zahrada, zastavěná plocha a nádvoří

Stávající stav

Prostor parc.č. 19, st.14 je v současné době zastavěnou plochou rodinného domu a zahrady. Účel užívání - bydlení.

Prostor je dopravně napojen na místní komunikaci v majetku Město Litovel, Nám.Př.Otakara 778/1b, 784 01 Litovel, parc.č. 160, k.ú. Chořelice. Jedná se o asfaltovou komunikaci. Vstup je opatřen uzamčenou vjezdovou bránou.

Prostor parcely je zarostlý mírně náletovou zelení a vzrostlou trávou, po obvodu parcely se vyskytují vzrostlé stromy a vně parcely jsou vysázeny ovocné stromy, které jsou značně zanedbané a budou určeny k vykácení.

Návrh :

Urbanisticko-architektonické řešení

Plocha parcely bude pro budoucí možné rozparcelování vykácena od náletové zeleně, poškozených ovocných stromů a vysoká tráva bude posečena. Na parcely bude zřízen jeden vstup pro automobily, a to z místní komunikace novým vjezdem.

Na pozemku parc.č. 19, st.14, k.ú. Chořelice bude provedeno rozparcelování pozemku na parcely pro bydlení a místní komunikaci. Parcela dle územního plánu města Litovel je určena k zástavbě rodinnými domy – plochy smíšené obytné ostatní SO.2, tab. využití viz. níže.

Je navržen prostor místní komunikace š. 6,0 m. Dopravní prostor je 3,5 m s prostory pro místa umožňující vyhnutí a zeleným pásem pro umístění sítí technické infrastruktury. Obratiště z důvodu kolmých cest na hlavní a umožnění vytočení požární techniky se nebude zřizovat. Návrh dle TP 170 – Navrhování vozovek pozemních komunikací

Uliční čára pro budoucí RD je 6,0 m od hranice parcely budoucí komunikace, ve stíněných prostorech je uliční čára od komunikace 3,5 m. Na pozemek byly schematicky osazeny rodinné domy o výměře 48,75 m² a 64,0 m². Odstupy od sousedních hranic min. 2,0 m. Objekty jsou od sebe odsazeny min. 7,0 m. Prostor pře rodinnými domy nebude oplocen a bude řešena formou otevřených předzahrádek, oplocení bude uliční čarou a to formou nízkých živých plotů výšky max 1,2 m.

Objekty RD budou provedeny jako dvoupodlažní.. Celková výška hřebene nepřekročí výšku 8,0 m. Výška římsy max. 6,5 m nad rostlým terénem. Intenzita využití pozemku - koeficient zastavění není definován.. Koeficient nezastavěných a nezpevněných ploch umožňující vsakování v zastavitelných plochách není definován.

Rodinné domy budou napojeny na nově vybudovanou technickou infrastrukturu novými přípojkami na jednotlivých parcelách, které budou provozně napojeny na prodloužení jednotlivých řádu vodovodu a kanalizace a vedení NN. Prodloužení vedení technické infrastruktury bude osazeno pod novou místní komunikaci.

A.6.2.2.2 Plochy smíšené obytné ostatní (SO.2)

Stabilizované plochy:

- Smíšené plochy v zástavbě města a místních částí mimo jádrové území.

Navrhované plochy:

- Navrhovány jsou plochy v severní části města – Novosady, dále Pavlínka, východně ulice Palackého, plochy jihozápadně Chořelic, Nasobůrky. Dále plochy v místních částech Myslechovice a Rozvadovice.

Podmínky provyužití plochy:

Smíšené plochy obytné ostatní jsou plochami polyfunkčními pro situování obytné zástavby, převážně komerčního občanského vybavení, nezávadných menších provozoven výroby, skladování a služeb, veřejných prostranství atd.

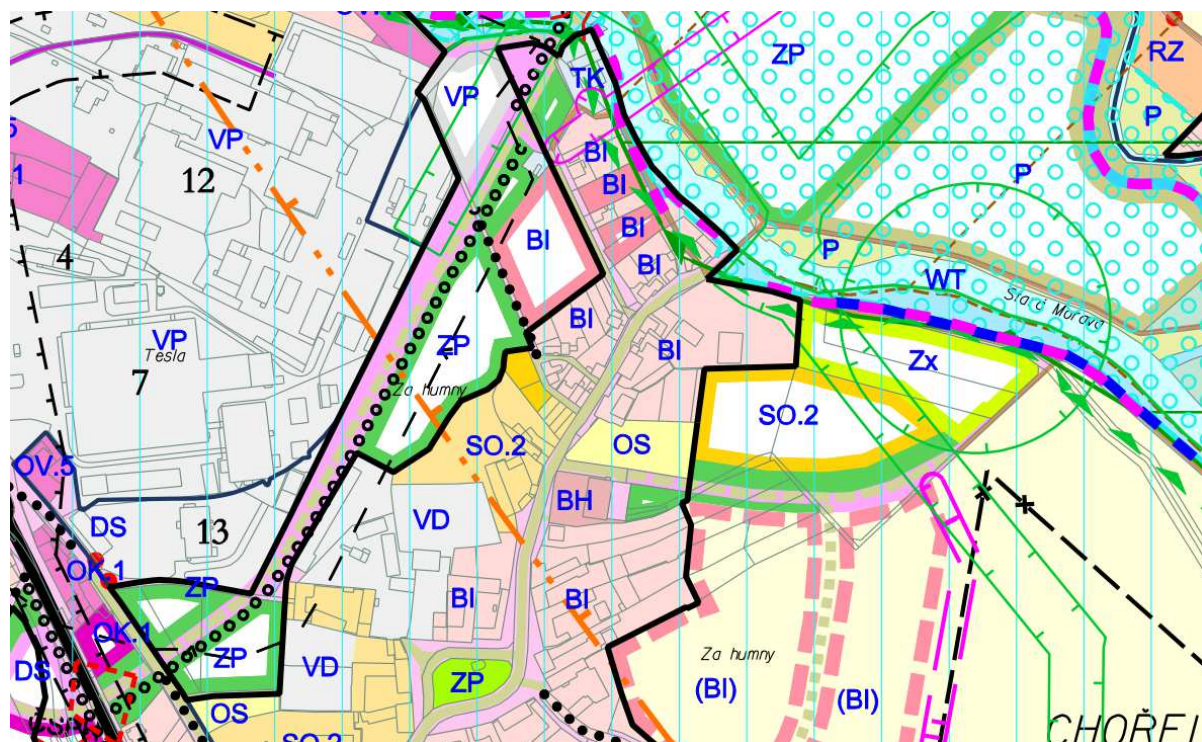
Přípustné využití – bydlení, objekty rodinné rekreace (chalupaření), malé obchodní provozovny, provozovny drobné výroby a skladování, nevýrobní služby a zařízení administrativy, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost.

Podmínečně přípustné - některé občanské vybavení (např. prodejny stavebnin a prodejny pro kutily, ubytovací zařízení, restaurace, stravování).

U návrhových lokalit v hlukových pásmech je situování chráněných prostorů podmíněno splněním požadovaných hlukových limitů. Chráněné prostory v sousedství silnic a v blízkosti železnice budou posuzovány z hlediska hlukové zátěže ze stávající dopravy; chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navržených protihlukových opatření. Přípustnost bude posuzována v rámci řízení dle stavebního zákona. V případě nesplnění této podmínky musí být případná protihluková opatření realizována investory výstavby v těchto lokalitách.

Nepřípustné - správa, kulturní, zdravotnická, školská a církevní zařízení, tj. občanské vybavení umístěné či možné umístit jinde v obci, dále objekty a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (kapacitní výroba a sklady, zemědělská výroba, stavby pro velkoobchod a supermarkety, dopravní zařízení s negativním dopadem na okolní zástavbu - čerpací stanice PH a pod.).

Přestavbové území: podmínkou je zpracování podrobnější dokumentace nebo dokumentace pro územní řízení v celém rozsahu přestavbové plochy.



Závěr

Cílem této studie bylo podrobnější prověření možného využití předmětných ploch v rozsahu plochy řešené části parcely 19, st.14 (včetně vnitřních stavebních parcel), k. ú. Litovel, včetně výhledového rozdělení pozemků na jednotlivé parcely dle budoucího předpokládaného využití, napojení pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu. Tímto považujeme cíl za splněný.