



## ÚZEMNÍ STUDIE – ZLÍN – LOUKY NAD DŘEVNICÍ

Návrh / říjen 2012

zpracovatel: ellement/ Ing. arch. Jitka Ressová

**OBSAH:**TEXTOVÁ ČÁST

- A/ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
- B/ ZÁKLADNÍ ÚDAJE
- C/ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ
- D/ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH DLE PLATNÉ ÚPD
- E/ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ
- F/ ČÁST I (1. ETAPA)
- F.1/ REGULACE PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVBY
- F.2/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- G/ ZÁVĚR

VÝKRESOVÁ ČÁST

- 01 SITUACE – širší vztahy
- 02 SITUACE – širší vztahy M1:5000
- 03 VÝŘEZ Z PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU
- 04 VARIANTA A, SITUACE – etapizace M1:1000
- 05 VARIANTA A, SITUACE – parcelace M1:1000
- 06 VARIANTA B, SITUACE – etapizace M1:1000
- 07 VARIANTA B, SITUACE – parcelace M1:1000
- 08 SITUACE, ETAPA 1 M1:500
- 09 SITUACE – VLASTNICKÉ VZTAHY M:1000
- 10 SEZNAM VLASTNÍKŮ PARCEL V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

PŘÍLOHY

- 01 fotodokumentace stávajícího stavu řešeného území
- 02 příklady řešení obytných zón dle technických podmínek

**A/ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Název stavby:	Územní studie - Zlín , Louky nad Dřevnicí, ul. Záluští
Místo stavby:	Zlín , k.ú. Louky nad Dřevnicí
Okres:	Zlín
Stupeň dokumentace:	Územní studie
Zpracovatel:	ellement – Ing. arch. Jitka Ressová Vysoká 1029, Zlín, 760 01 jitka@ellement.cz
Spolupráce:	Ing. arch. Petra Martináková
Zadavatel:	Magistrát města Zlína, odbor územního plánování Podnět pro zpracování územní studie podala paní Chardíková.

**B/ ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

Celková plocha vymezeného území i. č. 93 celkem: 25 850 m<sup>2</sup>

**Varianta A:**

Plocha pro dopravní infrastrukturu:	3135 m <sup>2</sup>
Veřejné prostranství s převládající funkcí zeleň:	1360 m <sup>2</sup>
Veřejné prostranství podél komunikace:	485m <sup>2</sup>
Plochy individuálního bydlení:	20870 m <sup>2</sup>

Plocha jednotlivých etap:	
etapa 1:	3000 m <sup>2</sup>
etapa 2 :	22850m <sup>2</sup>

**Varianta B:**

Plocha pro dopravní infrastrukturu:	3300 m <sup>2</sup>
Veřejné prostranství s převládající funkcí zeleň:	1360 m <sup>2</sup>
Veřejné prostranství podél komunikace:	485m <sup>2</sup>
Plochy individuálního bydlení:	20 705 m <sup>2</sup>

Plocha jednotlivých etap:	
etapa 1:	3000 m <sup>2</sup>
etapa 2a:	6450 m <sup>2</sup>
etapa 2b:	8300 m <sup>2</sup>
etapa 3:	8100 m <sup>2</sup>

**C/ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ**

V souvislosti k centru města Zlín se řešené území nachází v západní poloze, směrem na Otrokovice, v městské části Louky. V souvislosti městské části Louky se řešené území nachází ve východní poloze. Dle platného územního plánu je hranice řešeného území vymezena navrhovanou plochou SO 93.

Severní hranice řešeného území je definována plochou P 92 – plocha veřejného prostranství, využití jako obsluha území (stávající komunikace ul. Záluští). Ze západní strany na řešené území navazuje stabilizovaná plocha SO – *plochy smíšené obytné*, z jižní strany stabilizovaná plocha OS – *plochy občanského vybavení, tělovýchova a sport* a rozvojová plocha OS 595 – *plochy občanského vybavení, tělovýchova a sport*. Z východní strany navazuje rozvojová plocha SP900 – *plochy smíšené výrobní*.

Zastavitelná plocha i.č. 93, Louky nad Dřevnicí – doplňující podmínky pro využití navržených lokalit.

- Využití území pro bydlení
- Zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování
- Nutnou podmínkou je řešení protipovodňové ochrany
- Respektovat podmínky výstavby v plochách negativních vlivů (ze sportu) - ochrana zdravých životních podmínek

#### **D/ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH DLE PLATNÉ ÚPD**

Plocha je označena i.č. **93** a je vymezena jako :

##### **Plochy smíšené obytné – SO**

*Hlavní využití:*

- bydlení

*Přípustné využití:*

- pozemky staveb pro bydlení všech druhů
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu a služeb
- pozemky staveb sloužících rekreaci (objekty pro individuální rekreaci do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy)
- pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

*Nepřípustné využití:*

- činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

**prostorového uspořádání**

- výšková regulace zástavby – 2 NP s možností podkroví

#### **E/ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ**

Tato územní studie řeší dopravní koncepci, možnou parcelaci a etapizaci výstavby v území.

Část I (1. etapa) – pro jeden rodinný dům, která je řešena touto územní studií

Část II (2. etapa ev. 3) - bude řešena samostatně, nezávisle na části I. Zde bude realizováno více domů, tato část bude mít samostatné dopravní napojení na komunikaci ul. Záluští a také samostatné napojení na inženýrské sítě, vše nezávisle na části I. Jednotlivé části na sebe dispozičně ani technicky nebudou navazovat, funkčně budou samostatné. Regulativy v území jsou řešeny pro realizaci části I.

V této studii jsou navrženy dvě varianty možného umístění komunikací, vždy je zachováno propojení ke sportovnímu areálu.

##### **Varianta A:**

V řešeném území je navržena průběžná severojižní komunikace směrem ke sportovnímu areálu. Druhá obslužná komunikace je navržena ve východní části území. Tato komunikace je ve střední části zokruhována a kříží průběžnou komunikaci. Realizace je rozvržena do dvou etap.

Etapa 1 je tvořena pozemky v severozápadní části území ve vlastnictví jednoho majitele. Je zde uvažováno s realizací 1 rodinného domu. Etapa 2 zahrnuje realizaci ve zbylém území.

Návrh parcelace se snaží respektovat původní majetkoprávní hranice. Nově je navrženo 17 stavebních parcel.

##### **Varianta B:**

Řešené území je severojižně rozčleněno navrženými komunikacemi na 3 části. Jedna ze severojižních komunikací je průběžná a pokračuje dále ke sportovnímu areálu, druhá je zakončena obratištěm typu „kladivo“. Jsou navrženy 3 vjezdy do území z ul. Záluští. Dva vjezdy tvoří navazující obytné ulice, a jeden vjezd je přímo na stavební parcelu v severozápadní části řešeného území. Na rozčlenění území komunikacemi navazuje také etapizace výstavby.

Etapa 1 je tvořena pozemky v severozápadní části území ve vlastnictví jednoho majitele. Je zde uvažováno s realizací 1 rodinného domu. Etapa 2 je závislá na vybudování průběžné ulice směrem ke sportovnímu areálu a je možné ji rozdělit na 2a a 2b. Etapa 3 zahrnuje východ řešeného území a je podmíněna vybudováním komunikace s obratištěm.

V jižní části území je ponechána rezerva š. 5,5m pro možné zokruhování komunikací v budoucnu. V severní části území je počítáno s rezervou š. 3m pro budoucí rozšíření stávající komunikace – ul. Záluští. Návrh parcelace se snaží respektovat původní majetkoprávní hranice. Nově je navrženo 17 stavebních parcel.

#### **Společné prvky obou variant:**

- řešení etapy 1
- v jihozápadní části území je navrženo veřejné prostranství s převládající funkcí zeleň.
- v severní části území je počítáno s rezervou š. 3m pro budoucí rozšíření stávající komunikace – ul. Záluští.
- komunikace uvnitř řešeného území jsou navrženy jako obytné ulice (zóny) se zklidněním,
- „napojení obytné ulice na stávající komunikaci ul. Záluští je stavebně upraveno tak, aby byla patrná změna dopravního režimu a zdůrazněny základní atributy obytné zóny“
- šířka veřejného prostoru mezi stavebními parcelami je 8m
- průběžná severojižní komunikace umožňující propojení ulice Záluští a sportovního areálu
- je navrženo bydlení v individuálních rodinných domech

#### **Záplavové území Q100:**

Větší část řešeného území se nachází v záplavovém území Q100 říčky Dřevnice. Dle sdělení Útvaru hydroinformatiky a geodetických informací Povodí Moravy se nejedná o průtočnou inundaci. K rozlivu povodní z Dřevnice dochází nad jezem Louky, voda dále natéká do pravobřežní inundace. V pravobřežní inundaci nad silnicí v předmětné lokalitě může vznikat bezodtoková zóna v závislosti na konfiguraci terénu. Obecně lze navrhnout a doporučit stavbu rodinných domů na navýšeném terénu nad Q100 z důvodů minimalizace povodňových škod.

Pro stavbu v 1. etapě nejsou potřeba žádná protipovodňová opatření, ani žádné posouzení. Pro další řešení a návrh rodinných domů v etapě 2, resp. 2 a 3, kterých se záplavové území dotýká a pro zjištění hloubky zatopení Q100, bude potřeba zaměření stávajícího terénu dané lokality pro návrh navýšení terénu. Předpokládá se zvýšením nivelety vstupních podlaží, výškové osazení RD ve střední části území bude cca 0,5 m nad stávajícím terénem.

### **F/ ČÁST I (1. ETAPA)**

Zájmová lokalita - pozemky p. č. 279/1, p.č. 279/2, p.č. 278/1, p.č. 278/2, a p.č. 277 - je určena **pro výstavbu jednoho rodinného domu**. Orientace jeho obytných místností bude na klidovou, osluněnou jižní stranu, vstupní prostory, dopravní napojení a parkování bude situováno od ul. Záluští. Na pozemku není nutno řešit protipovodňovou ochranu, záplavová hrana sahá po hranici jižního pozemku, kde bude zahrada s ozeleněním. V souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb, ve znění pozdějších předpisů, bude dodržena nejmenší šířka veřejného prostranství v ul. Záluští, tj. min. 8,0 m. Z plochy p.č. 279/1 je ponecháno 220,0 m<sup>2</sup> jako veřejné prostranství podél komunikace v ulici.

Situování pozemků, přímé napojení na komunikaci a také v předstihu vybudované přípojky inž. sítě dovedené na pozemek 279/1 k budoucímu rodinnému domu nepodmiňuje žádným způsobem řešení zbylé lokality i. č. 93 a ani nezabraňuje jejímu budoucímu využití.

#### **F.1/ REGULACE A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVBY**

Hlavní hmota RD bude mít stavební čáru 8,5 m od obslužné komunikace v ul. Záluští, která je uvažována po rozšíření na rozměr 2 x 3,0 m, tedy budoucí šířka je uvažována 6,0 m a bude s ní rovnoběžná. Před hlavní hmotou RD může být garážové stání, přístřešek, případně vstup do objektu, stavební čára tohoto objemu, který bude max. jednopodlažní, bude alespoň 3,0 m od jižní hrany komunikace.

Od ostatních hranic sousedních pozemků bude rodinný dům osazen min. 3,5 m.

S ohledem na charakter nové protějšší zástavby přes ul. Záluští bude mít RD max. 2 nadzemní podlaží a bude zakončen plochou střechou.

Úroveň → 0,0 m čisté podlahy 1. n.p. bude v návaznosti na komunikaci max. však 0,5 nad přilehlou částí komunikace.

Oplocení pozemku do ulice bude max. výšky 1,3m a bude respektovat šířku veřejného prostoru. Uliční oplocení může zasahovat do hloubky pozemku do úrovně hlavní uliční čáry, další oplocení pozemku bude drátěným pletivem výšky, max. 1,5m, může být na podezdívce max. 0,5 m vysoké.  
Doporučený odstín fasád jsou bílá, světlé valéry teplé šedé a okru.

## **F.2/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Plocha pro výstavbu jednoho RD má přímé napojení na stávající obslužnou komunikaci v ul. Záluští, vjezd a vstup do RD bude přes pozemek p. č. 279/1.

Na tomto pozemku jsou již přivedeny pro RD přípojky inženýrských sítí – vodovodní přípojka, přípojka kanalizace splaškové, přípojka NN, na které bude RD připojen.

Dešťové vody ze střechy a zpevněných ploch budou svedeny do akumulární jímky se zásobovacím prostorem 3-4 m<sup>3</sup>, budou využívány pro potřeby RD, např. na zalévání zahrady nebo jako užitková voda pro WC.

Značně velká nezastavěná plocha pozemku má dostatečné parametry na vsakování dešťových vod.

## **G/ ZÁVĚR**

Pro realizaci 1. etapy jsou stanoveny všechny potřebné regulativy, místa napojení inženýrských sítí a příjezdu na pozemek. Tuto etapu lze realizovat samostatně, nezávisle na dalších etapách.

Realizace zástavby v dalších etapách na zbytku území je podmíněna vyřešením vlastnických vztahů a následným dopracováním urbanistické studie. Předmětem studie bude dořešení napojení na technickou infrastrukturu, řešení protipovodňových opatření (ve spolupráci s Povodím Moravy v Brně), stanovení regulativů zástavby a návrh obytné ulice v závislosti na parcelaci a umístění vjezdů na jednotlivé pozemky.





*Pohled na ulici Záluští*



*Pohled na západní část*



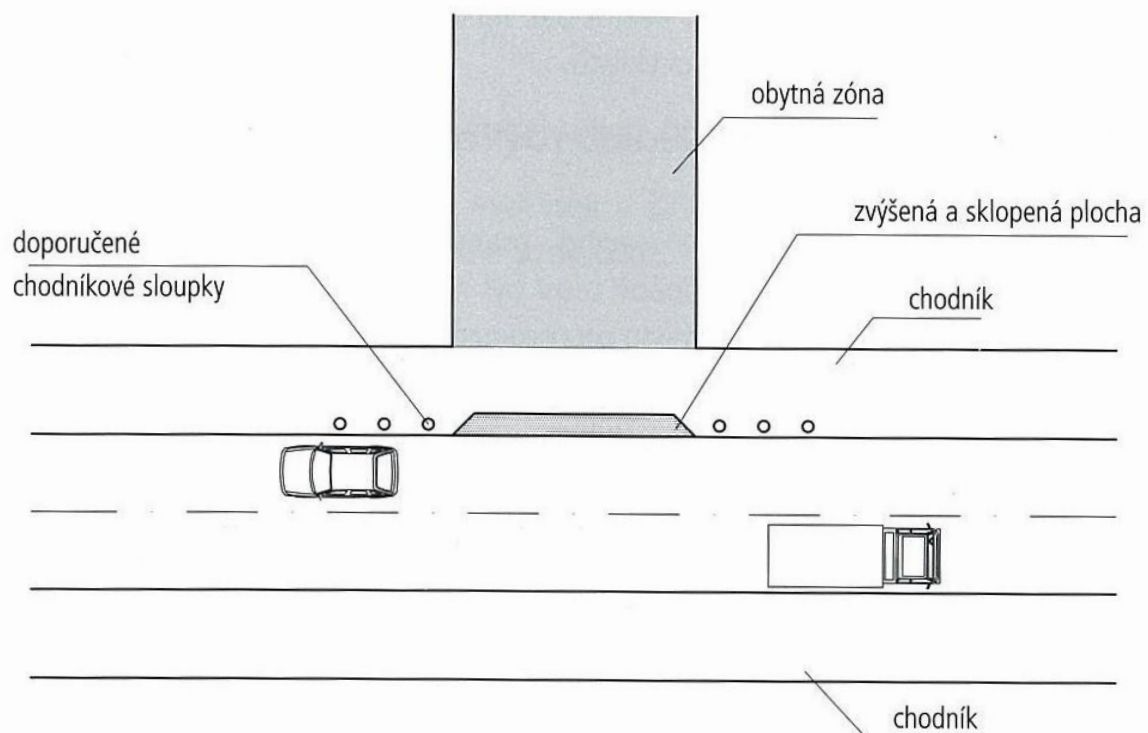


*Pohled na východní část*

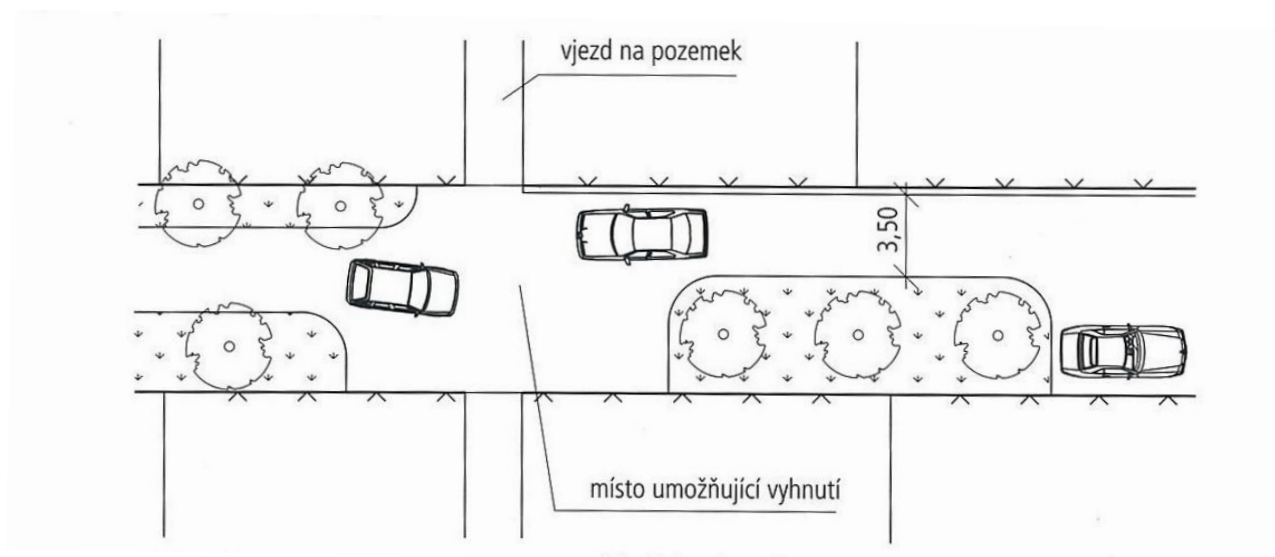


*Panoramatický snímek*





Příklad řešení vjezdu do obytné zóny z obslužné komunikace chodníkovým přejezdem



Místo v obytné zóně umožňující vyhnutí

Pozn. Zdrojem obrázků je: TP 103 – navrhování obytných a pěších zón, technické podmínky (vydání listopad 2008)