



ÚZEMNÍ STUDIE HŘIVÍNŮV ÚJEZD

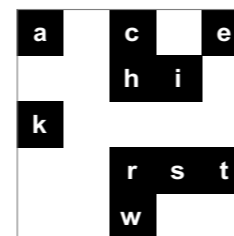
lokalita US1 "Padělky"

Otisk autorizačního razítka



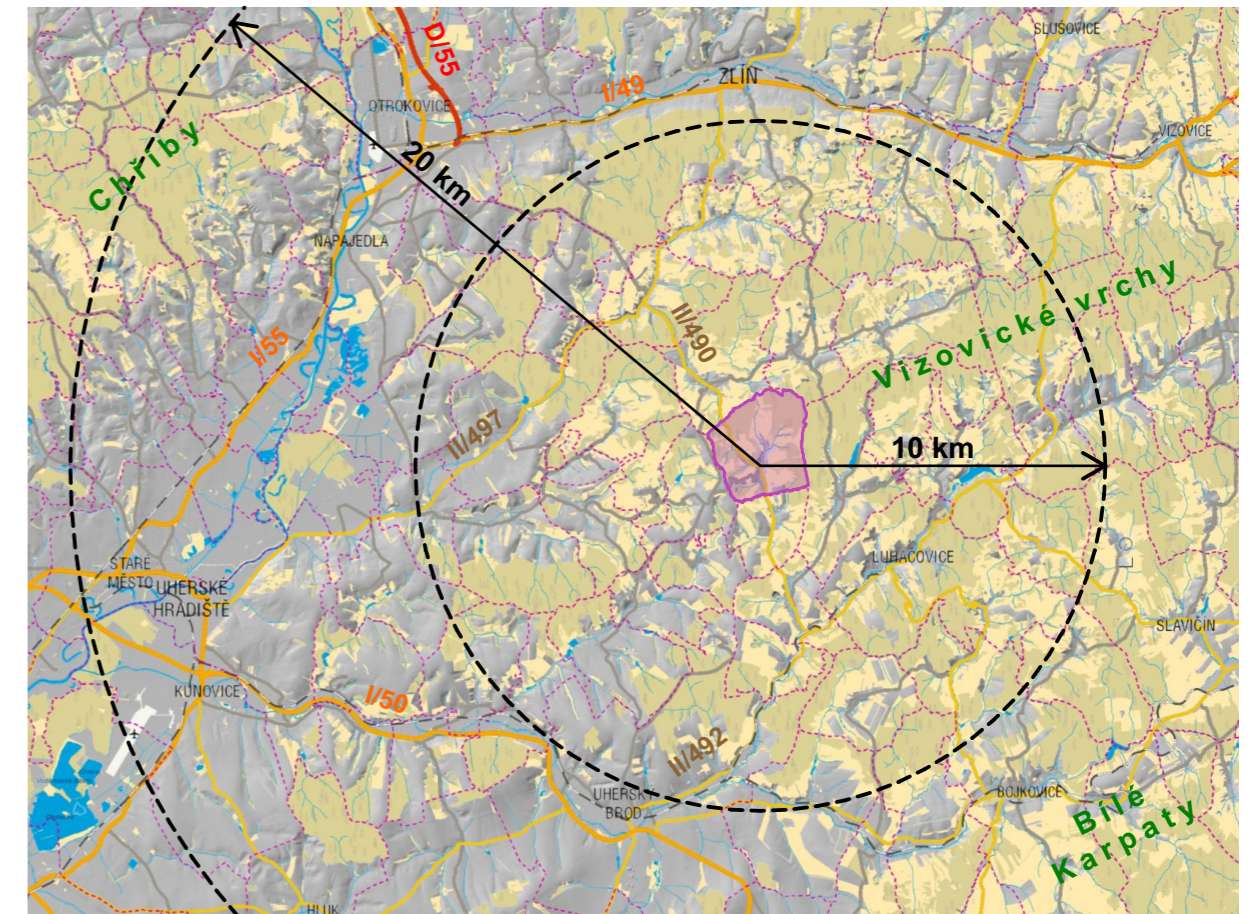
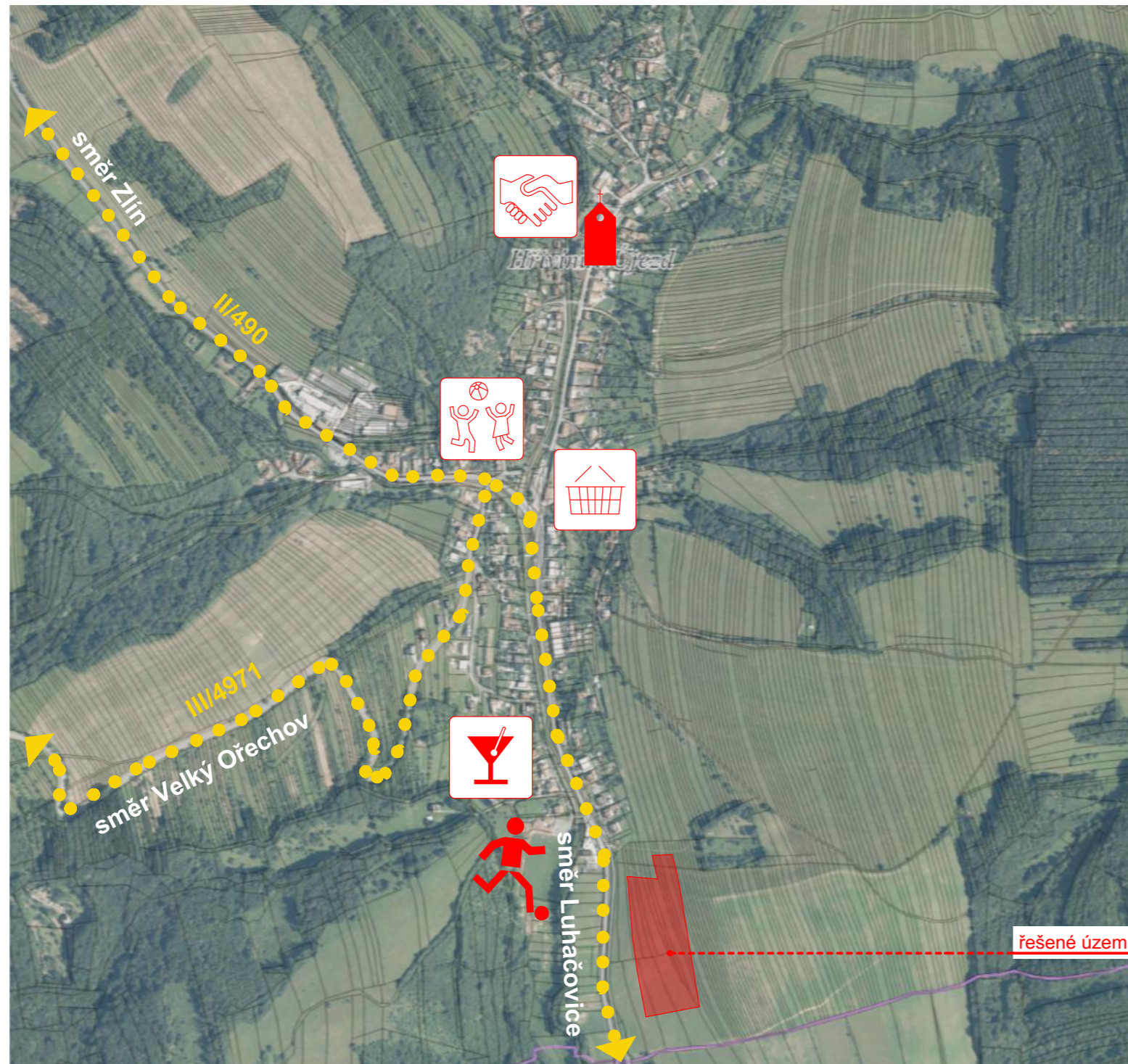
Obsah:

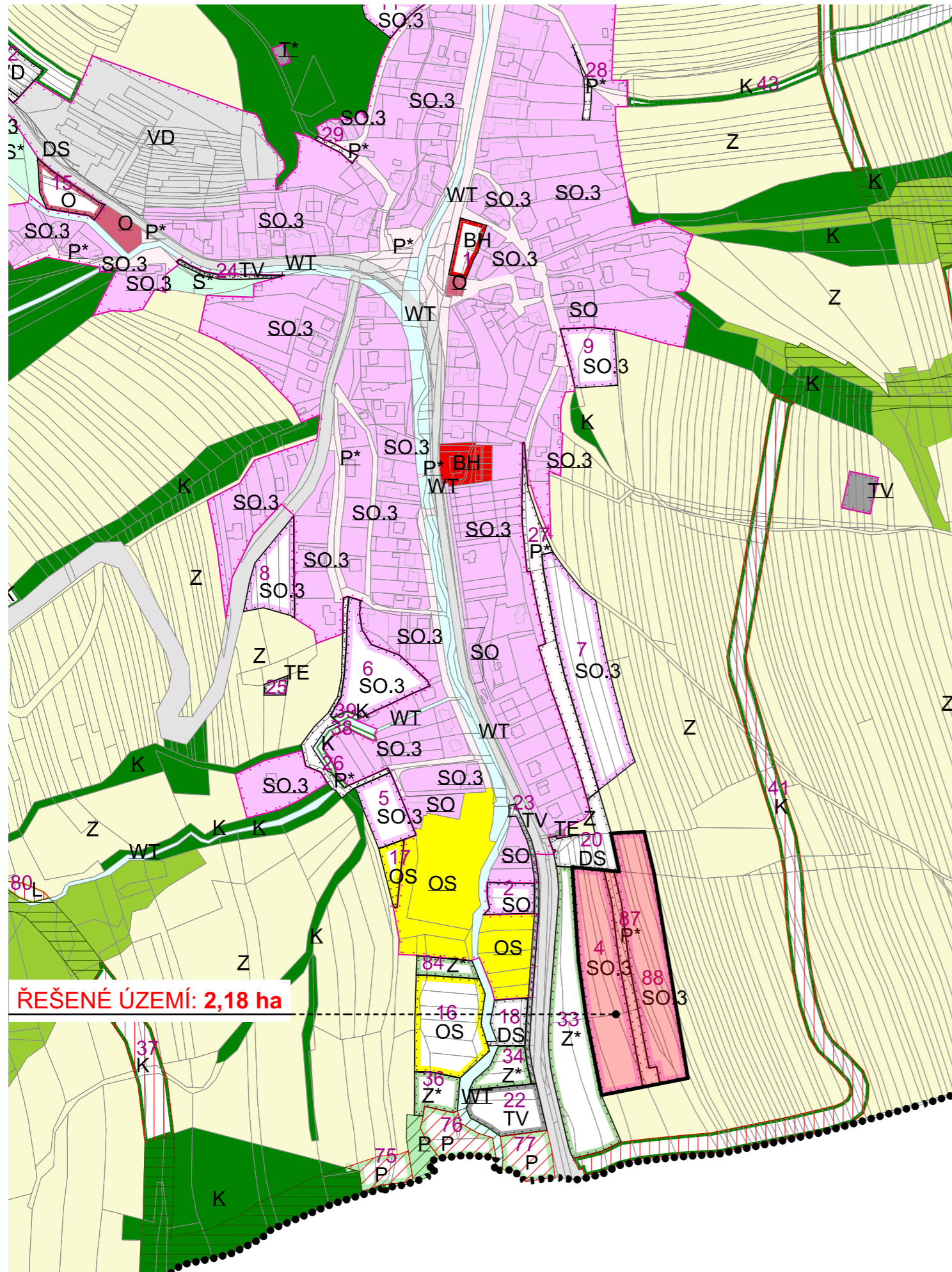
02	Širší vztahy
03	Celková situace území
04	Majetkoprávní vztahy
05	Seznam vlastníků dotčených pozemků
06	Fotodokumentace
07	Koncept
08, 09	Řezy
10	Urbanistická koncepce
11	Regulace zástavby
12	Regulace zástavby
13	Návrh parcelace
14	Dopravní řešení - schéma
15	Vzorový příčný řez komunikací
16	Technická infrastruktura - schéma
17-20	Perspektivní zobrazení
21	Zábory ZPF



objednatel	Obec Hřivínův Újezd Hřivínův Újezd 50, 763 07 Velký Ořechov
zpracovatel	sw architekti s.r.o. Na Moráni 1750/4, 128 00 Praha 2 IČ 07173971 www.swarchitekti.cz kancelář: ul. Šedesátá 7015, 760 01 Zlín
zodpovědný projektant	Ing. Lubor Sawicki, autorizovaný architekt ČKA 3654
vypracoval	Ing. Lubor Sawicki
datum	12/2021
podklady	mapový podklad - DKM 01.10.2021 výškopis, polohopis - Geodetická kancelář Ing. Stanislav Vlk ortofoto - @TopGis, s.r.o. 3D foto - MelownMaps TM územní plán Hřivínův újezd fotodokumentace - archiv autora







POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU HŘIVÍNŮV ÚJEZD

Řešené území **US1**: zastavitelné plochy SO.3 č. **4, 88, P*** č. **87**

- prostorové uspořádání výstavby (výšková hladina, objemové řešení, měřítko) bude respektovat charakter okolní vesnické zástavby, její urbanistické hodnoty a krajinný ráz
- pro novou výstavbu v zastavěných plochách dbát o zachování stávajících urbanistických hodnot zástavby a v souladu s ní umisťovat
- respektovat podmínky prostorové regulace zástavby:
 - struktura zástavby ulicová
 - interval výměry stavebních pozemků **900 – 1500 m²**, intenzita využití **max. 40%**
 - podlažnost **max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví**
 - jednotná vzdálenosti zástavby od uliční čáry, hloubka zastavění pozemku **max. 20 m** od uliční čáry
 - stavební čára otevřená (izolovaná zástavba)
 - půdorysný tvar zástavby - výrazný obdélník, příp. tvar písmene „U, L“
 - typ střechy – sedlová symetrická o sklonu **35-45°**, střecha plochá či pultová u doplňkových staveb
 - orientace stavby okapová (hřeben střechy podélně s osou komunikace)
 - součástí stavebního pozemku je plocha zahrady na rozhraní zastavěného území a volné (nezastavěné) krajiny

Schéma přípustné podlažnosti dle morfologie terénu

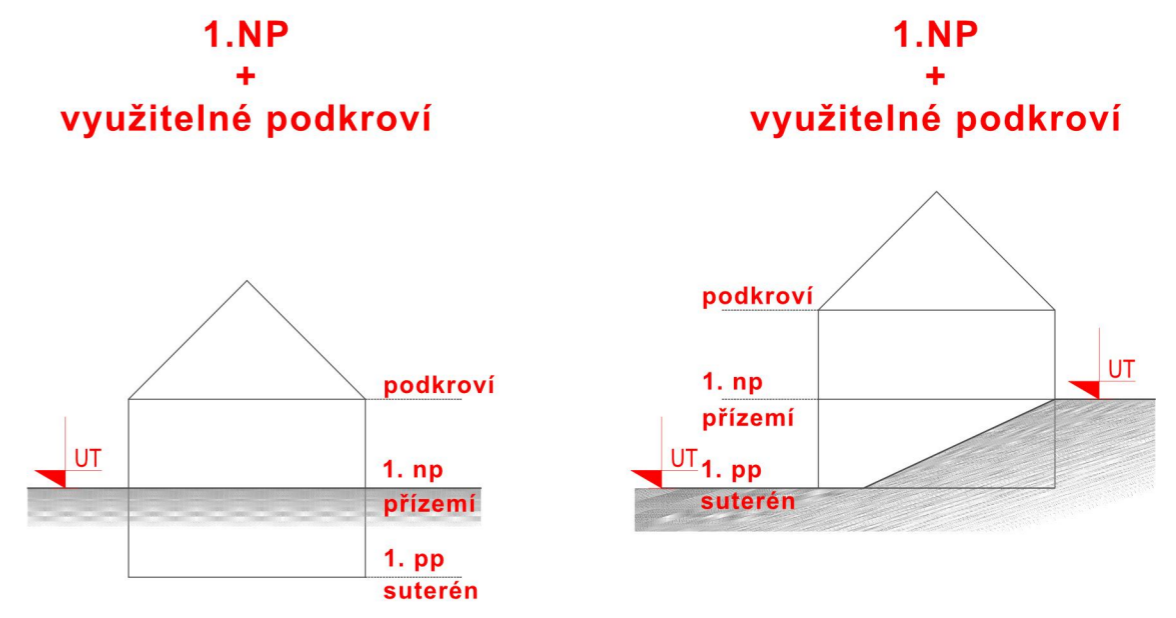
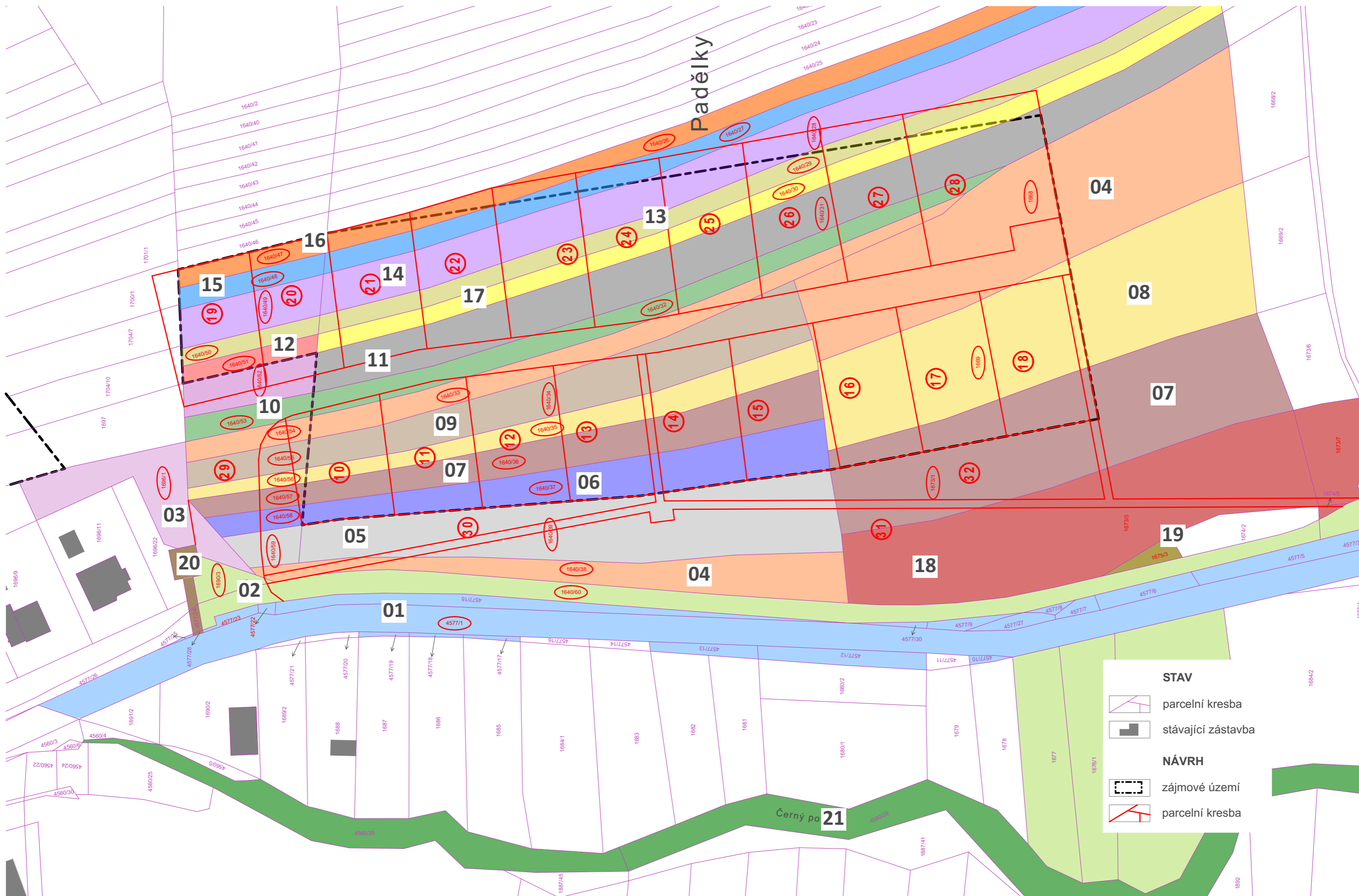


Schéma přípustné stavební čáry





Padělky

Černý potok 21



ozn.	pozemek	vlastník
01	4577/1, 4577/23	Zlínský kraj, tř. T. Bati 21 hospodaření pro Majáku5001, Zlín právo ŘSD ZK, K
02	1640/60, 1690/3	Obec Hřivínův Újezd
03	1696/1	Mgr. Sylva Staňková, Hřivínův Újezd 204
04	1640/33, 1640/38, 1640/54, 1668/1	Olga Kočíková, Hřivínův Újezd 72
05	1640/39, 1640/59	František Kostelník, Hřivínův Újezd 1
06	1640/37, 1640/58	Josef Pelikán, Bílovice 573
07	1640/36, 1640/57, 1673/1	David Gregor, Velký Ořechov 152
08	1640/35, 1640/56, 1669/1	Miroslav Valerián, Hřivínův Újezd 45
09	1640/34, 1640/55	Olga Valeriánová, Hřivínův Újezd 72
10	1640/32, 1640/53	Marie Záhorová, Hřivínův Újezd 103
11	1640/31, 1640/52	Helena Kadlčáková, Hřivínův Újezd 196
12	1640/51	Marek Šústek, Okružní 1525, Uherský Brod Ladislav Brtníček, Štěrkoš 1292, Otrokovice
13	1640/29, 1640/50	Vladislav Šústek, Hřivínův Újezd 183
14	1640/28, 1640/49	Otto Kadlčík, Kaňovice 17
15	1640/27, 1640/48	Marie Žmolíková, Hřivínův Újezd 19
16	1640/26, 1640/47	Jiří Gajdůšek, Hřivínův Újezd 10
17	1640/30	Ladislav Brtníček, Štěrkoš 1292, Otrokovice Jarmila Kučerová, Dalkovice 57, Trhový Štěpánov
18	1673/3	Marta Švehlíková, Svatopluk Švehlík, oba bytem Hřivínův Újezd 126
19	1675/3	Ludmila Mášková, Hřivínův Újezd 41
20	4577/24	GasNet, s.r.o. Klíšská 940/96, Ústí n. Labem
21	4560/29, 4660/39	ČR právo hospodaření pro LČR, s.p., Přemyslova 1106/9, Hradec Králové

ID	m2	dotčený díl pozemku parc. č.
10	948	1640/33, 1640/34, 1640/35, 1640/36, 1640/37, 1640/53, 1640/54, 1640/55, 1640/56, 1640/57, 1640/58
11	982	1640/33, 1640/34, 1640/35, 1640/36, 1640/37, 1640/53
12	1130	1640/33, 1640/34, 1640/35, 1640/36, 1640/37
13	1023	1640/33, 1640/34, 1640/35, 1640/36, 1640/37
14	1040	1640/34, 1640/35, 1640/36, 1640/37
15	1132	1640/34, 1640/35, 1640/36, 1640/37, 1673/1, 1668, 1669
16	1088	1673/1, 1668, 1669
17	1088	1673/1, 1668, 1669
18	1088	1673/1, 1668, 1669
19	1084	1640/47, 1640/48, 1640/49, 1640/50, 1640/51, 1640/52, 1697, 1700/1, 1704/7, 1704/10
20	941	1640/26, 1640/27, 1640/28, 1640/29, 1640/30, 1640/31, 1640/47, 1640/48, 1640/49, 1640/50, 1640/51, 1640/52
21	1005	1640/26, 1640/27, 1640/28, 1640/29, 1640/30, 1640/31
22	1066	1640/26, 1640/27, 1640/28, 1640/29, 1640/30, 1640/31
23	1133	1640/26, 1640/27, 1640/28, 1640/29, 1640/30, 1640/31, 1640/32
24	1159	1640/26, 1640/27, 1640/28, 1640/29, 1640/30, 1640/31, 1640/32, 1640/33
25	1157	1640/27, 1640/28, 1640/29, 1640/30, 1640/31, 1640/32, 1640/33, 1640/34
26	1119	1640/28, 1640/29, 1640/30, 1640/31, 1640/32, 1640/33, 1640/34, 1668
27	1142	1640/28, 1640/29, 1640/30, 1640/31, 1640/32, 1640/33, 1668
28	1711	1640/28, 1640/29, 1640/30, 1640/31, 1640/32, 1640/33, 1668
29	5030	1640/31, 1640/32, 1640/33, 1640/34, 1640/35, 1640/36, 1640/37, 1640/38, 1640/39, 1668, 1640/53, 1640/54, 1640/55, 1640/56, 1640/57, 1640/58, 1640/59, 1640/60, 1669, 1690/3, 1696/1, 1673/1, 1673/3, 1673/7, 1674/5, 4577/22, 4577/23
30	1284	1640/38, 1640/39, 1640/54, 1640/55, 1640/56, 1640/57, 1640/58, 1640/59
31	4507	1640/38, 1640/39, 1673/1, 1673/3
32	1573	1640/39, 1673/1, 1673/3





zájmové území

pohled od obce

přístup



pohled na řešené území

přístup



zájmové území

pohled z cyklostezky Kaňovice – Hřivínův Újezd



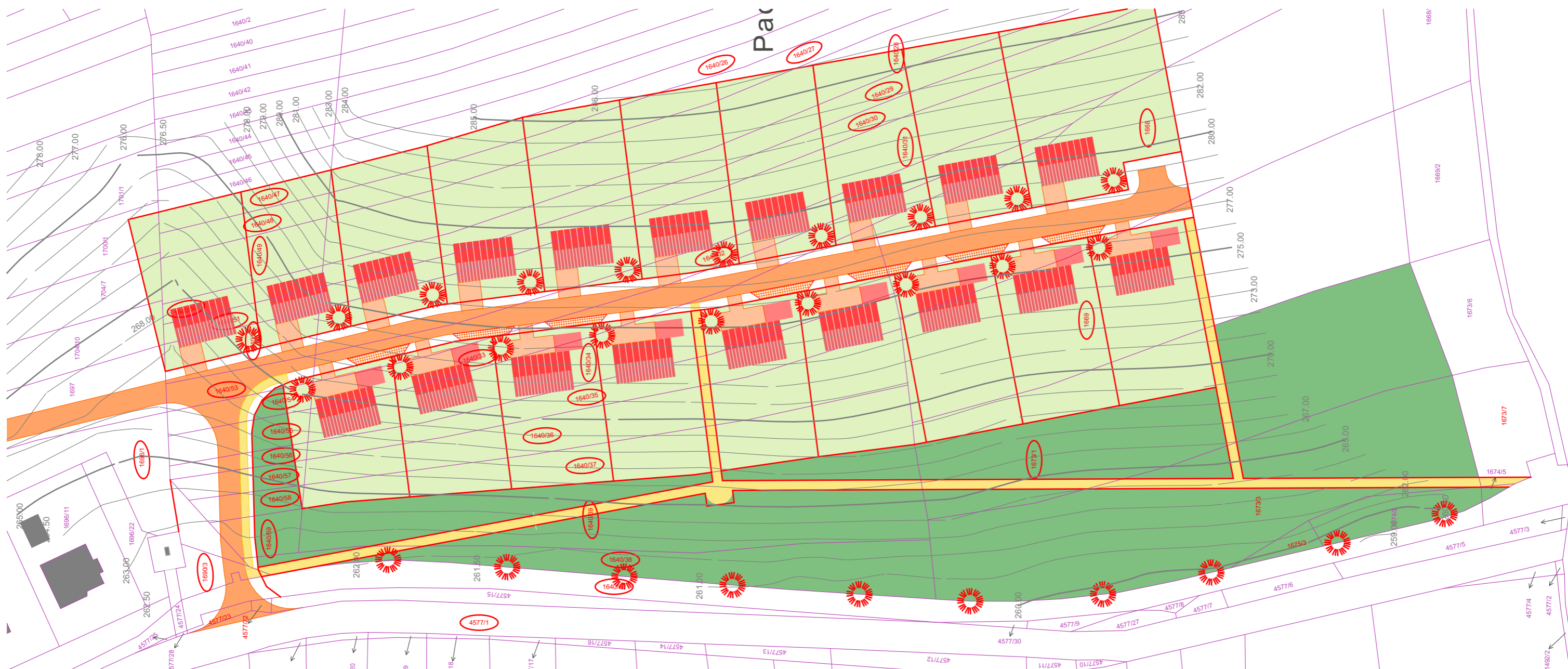
zájmové území

pohled od Kaňovic



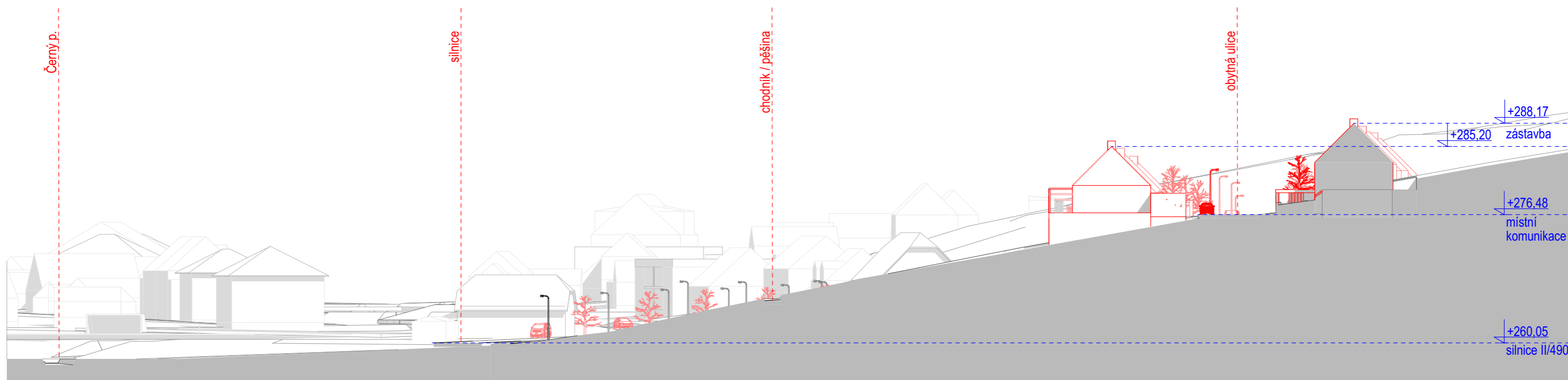
pohled ze zájmového území na obec



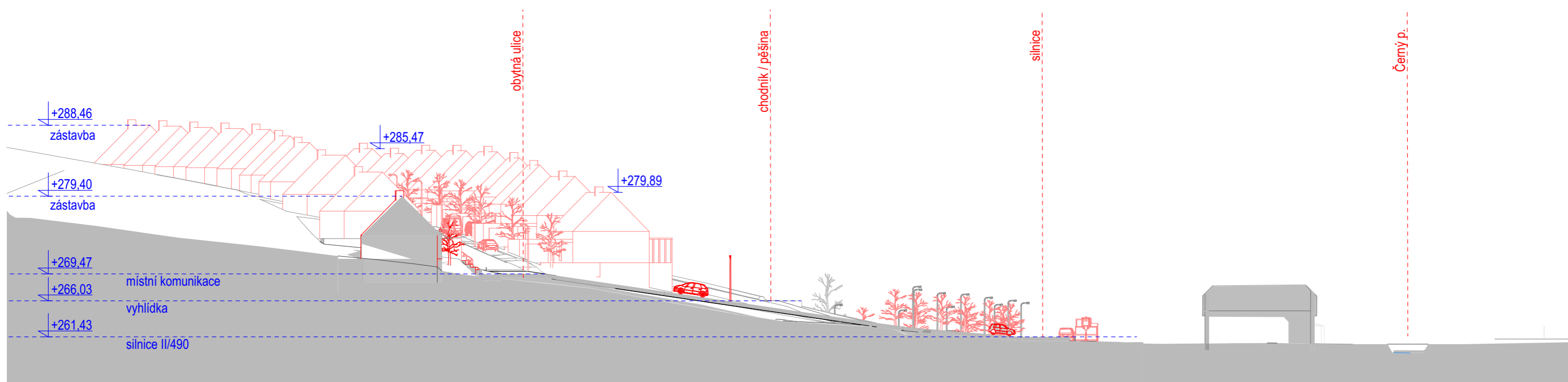


- 1 obytná ulice - obslužná komunikace š=5,5 m
- 2 výsadba doprovodného stromořadí podél cyklostezky
- 3 chodník / pěšina
- 4 vyhlídka s památníkem / altánem
- 5 koncové obratiště pro otáčení vozidel



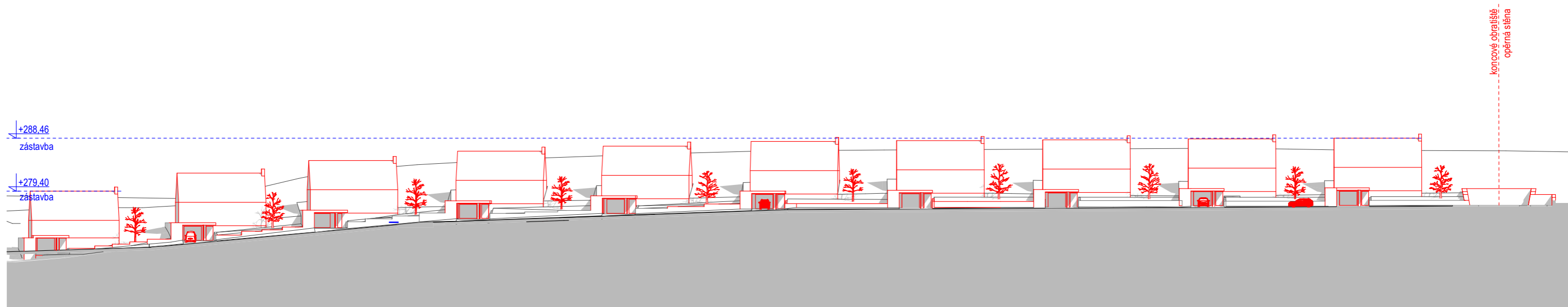


pohled směr Hřivínův Újezd

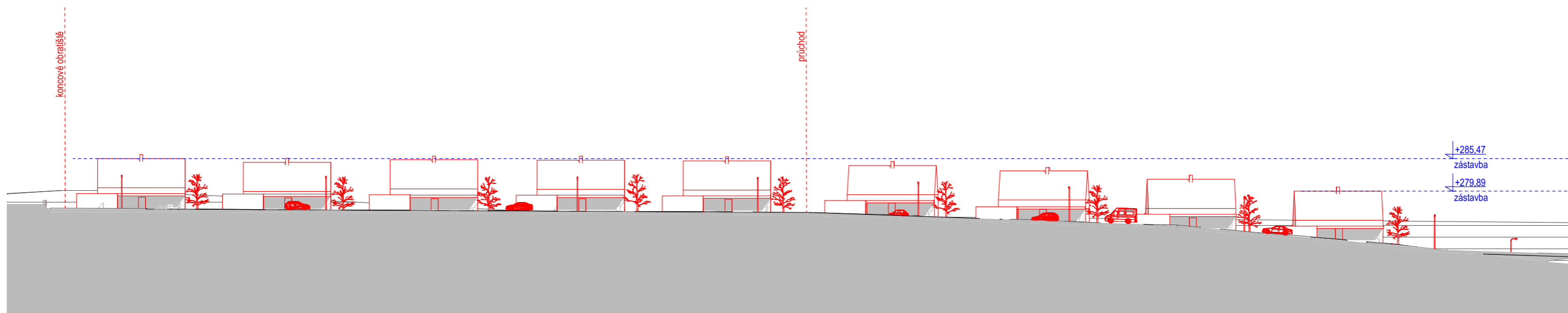


pohled směr Kaňovice



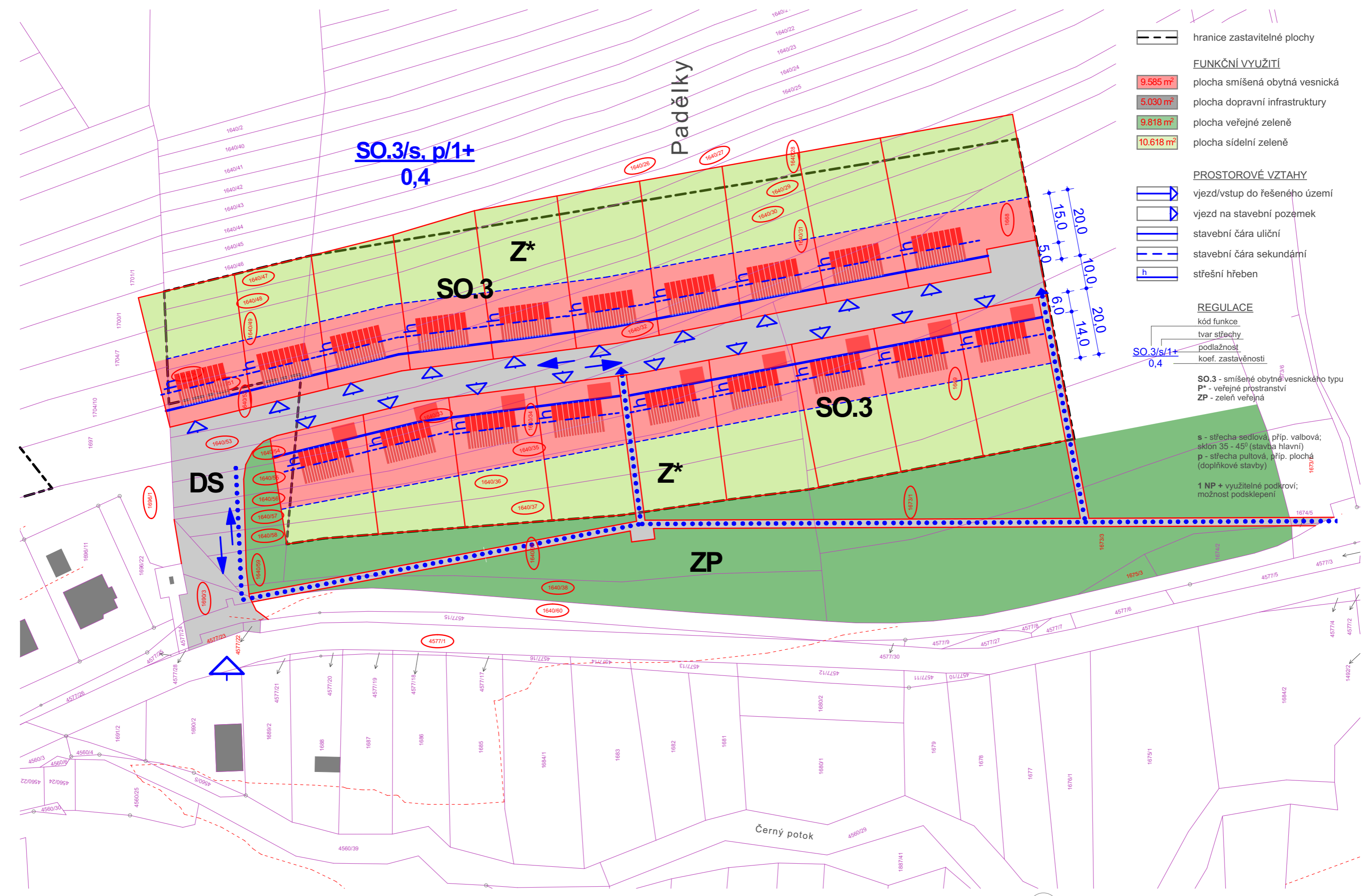


pohled ve směru horní řady zástavby nad ulicí



pohled ve směru spodní řady zástavby nad ulicí





- hranice zastavitelné plochy
- FUNKČNÍ VYUŽITÍ**
- 9.585 m² plocha smíšená obytná vesnická
- 5.030 m² plocha dopravní infrastruktury
- 9.818 m² plocha veřejné zeleně
- 10.618 m² plocha sídelní zeleně
- PROSTOROVÉ VZTAHY**
- vjezd/vstup do řešeného území
- vjezd na stavební pozemek
- stavební čára uliční
- stavební čára sekundární
- střešní hřeben
- REGULACE**
- kód funkce
- tvar střechy
- podlažnost
- koef. zastavěnosti

SO.3/s/1+
0,4

SO.3 - smíšené obytné vesnického typu
 P* - veřejné prostranství
 ZP - zeleň veřejná

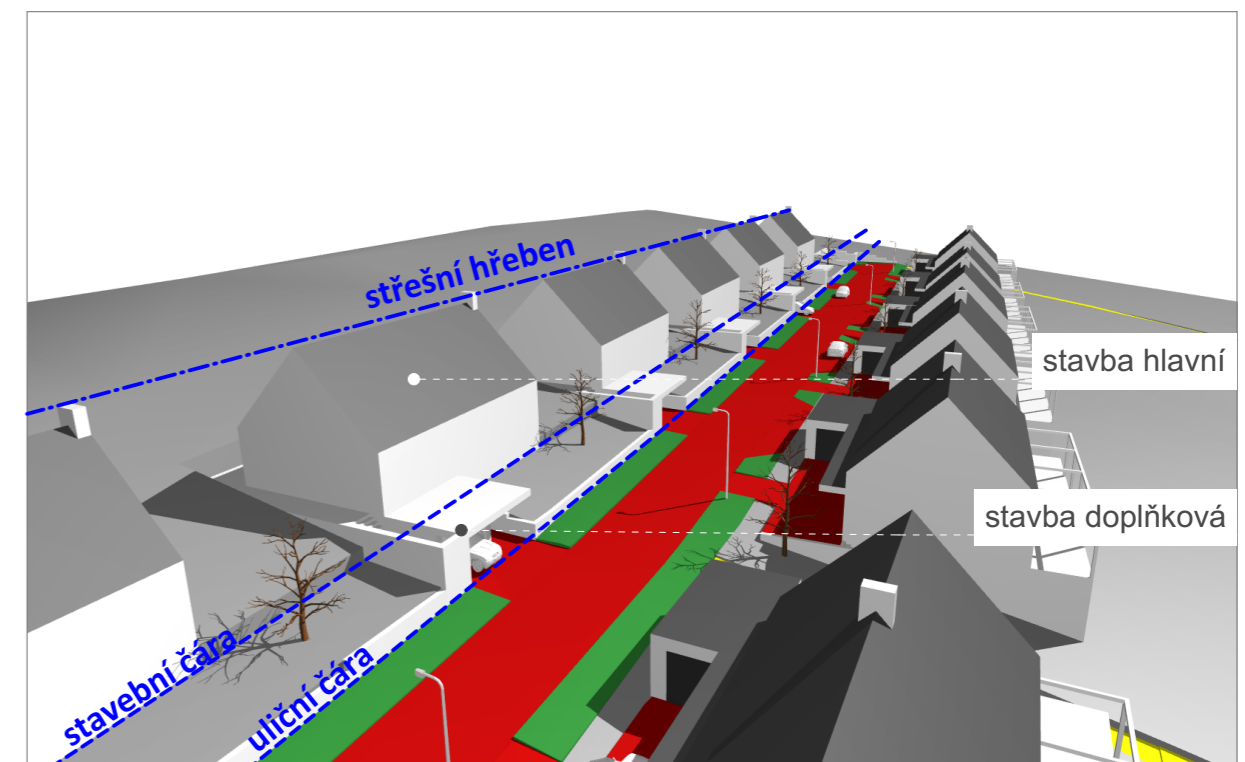
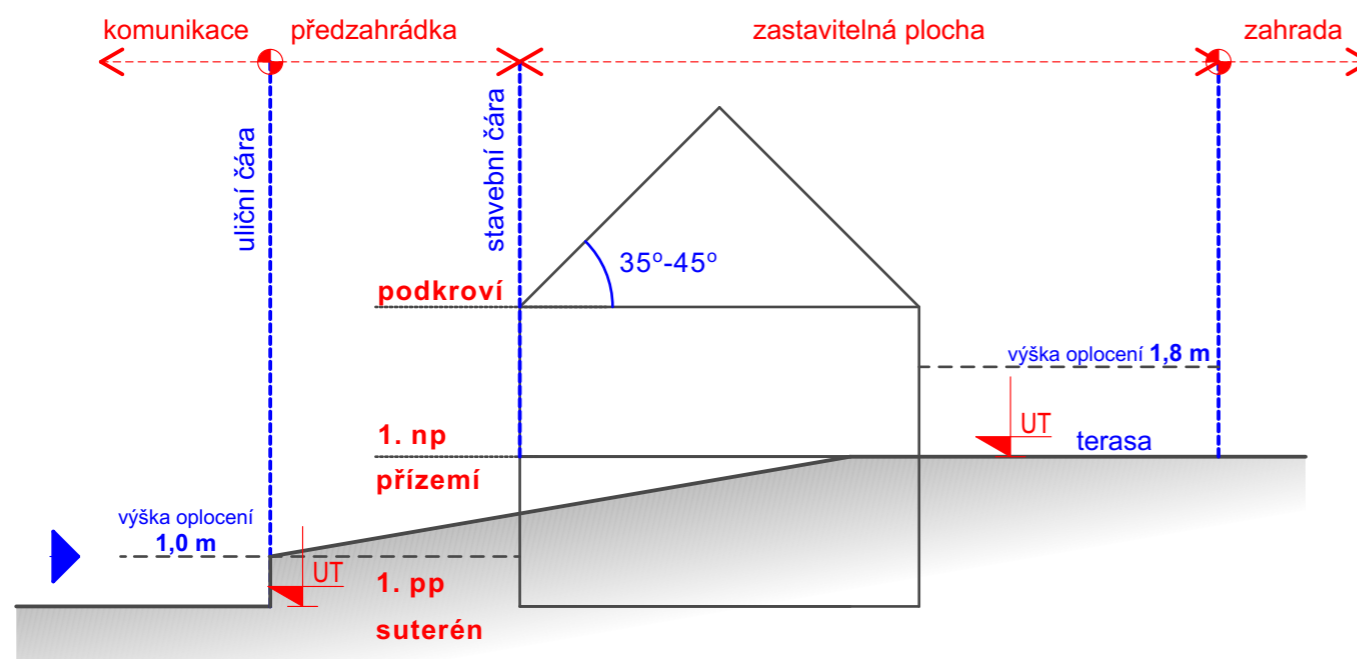
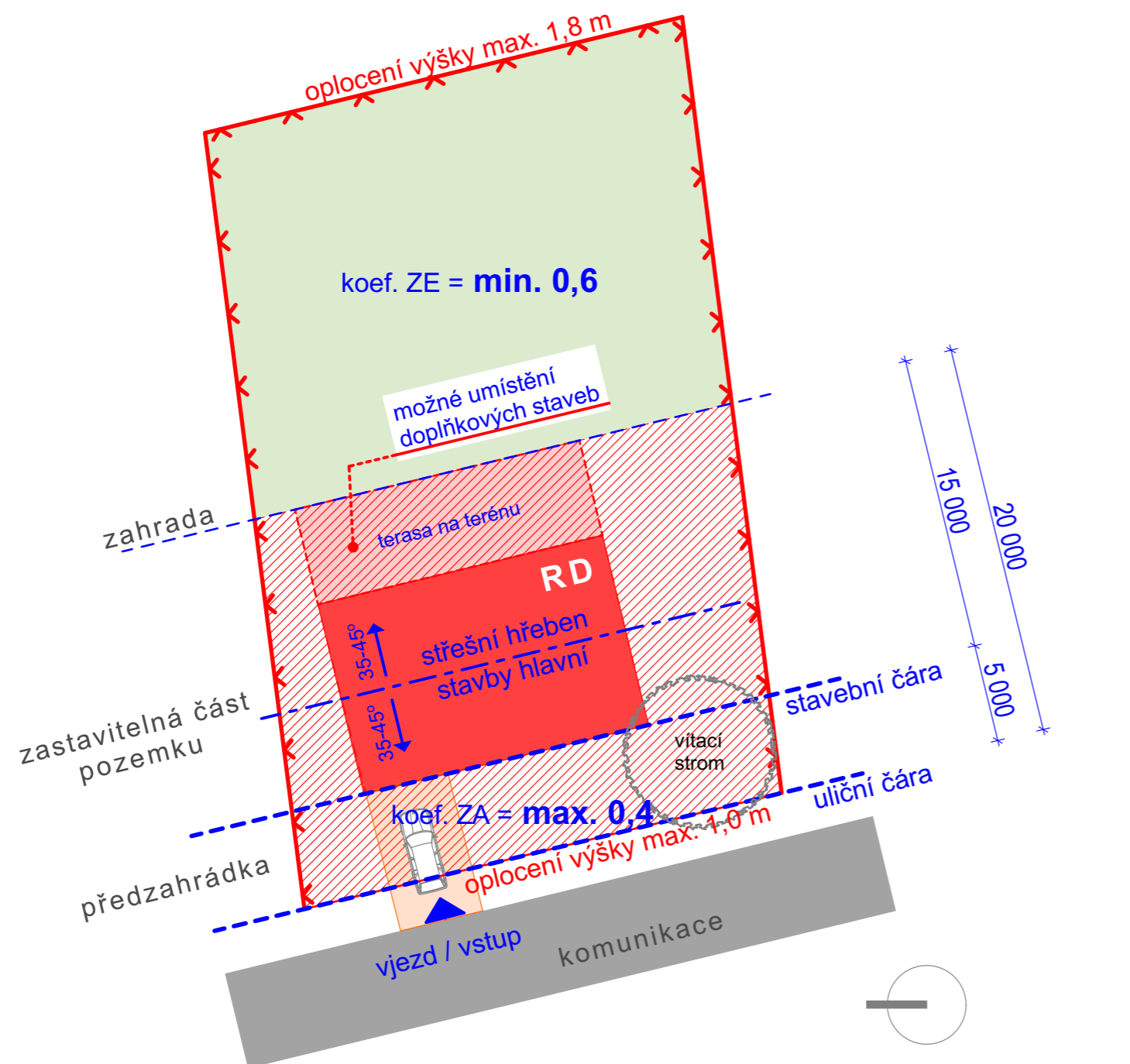
s - střecha sedlová, příp. valbová;
 sklon 35 - 45° (stavba hlavní)
 p - střecha pultová, příp. plochá
 (doplňkové stavby)

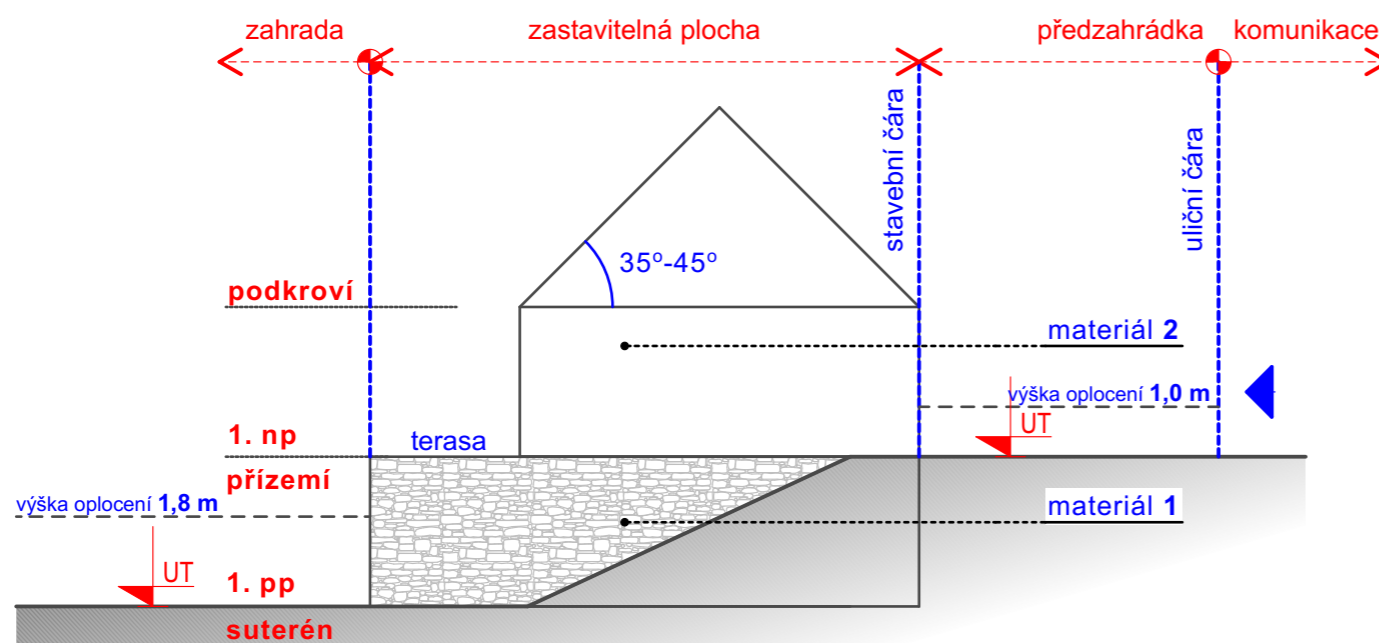
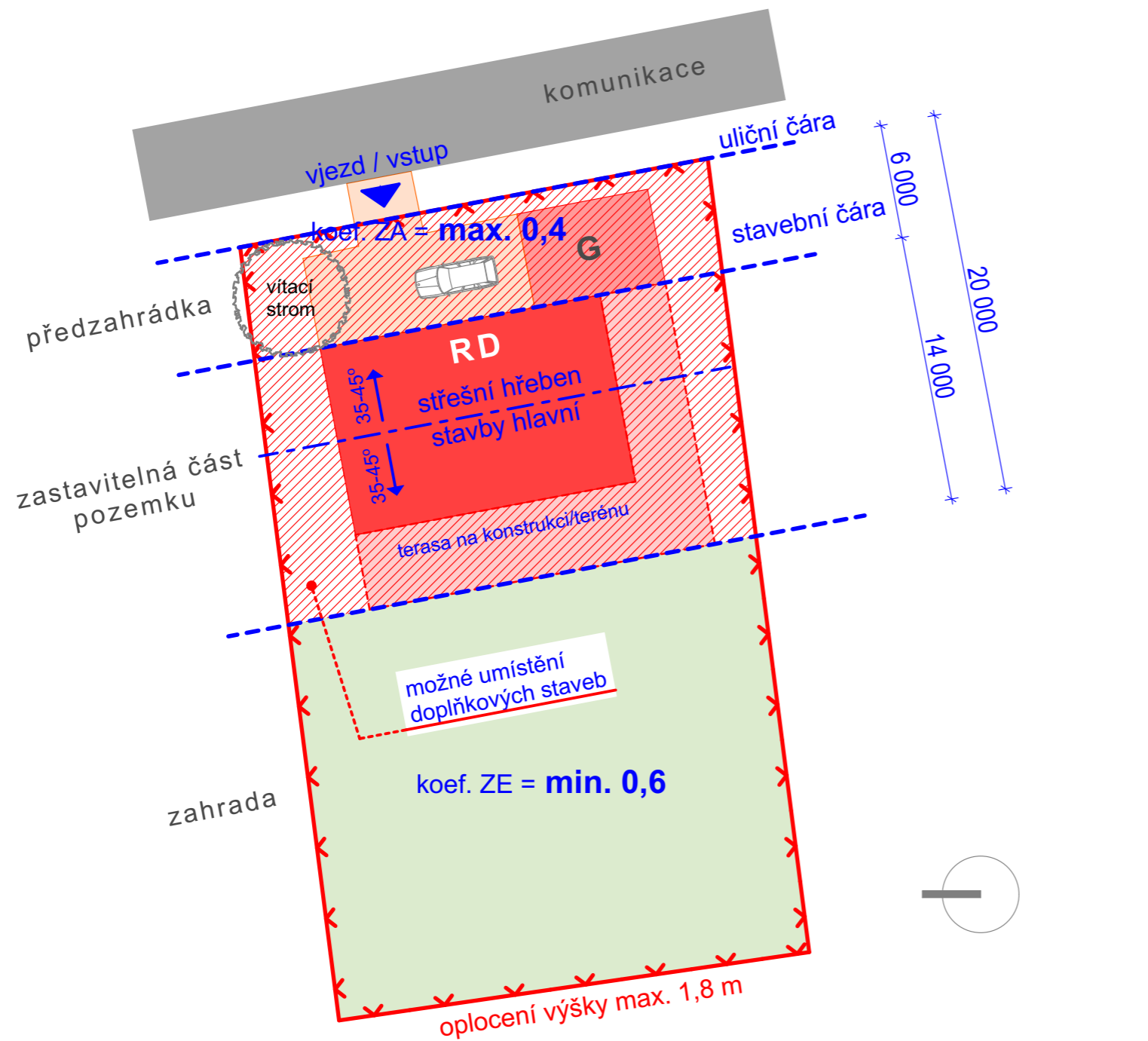
1 NP + využitelné podkrovní;
 možnost podsklepení



Podmínky prostorového využití - HORNÍ řada nad komunikací

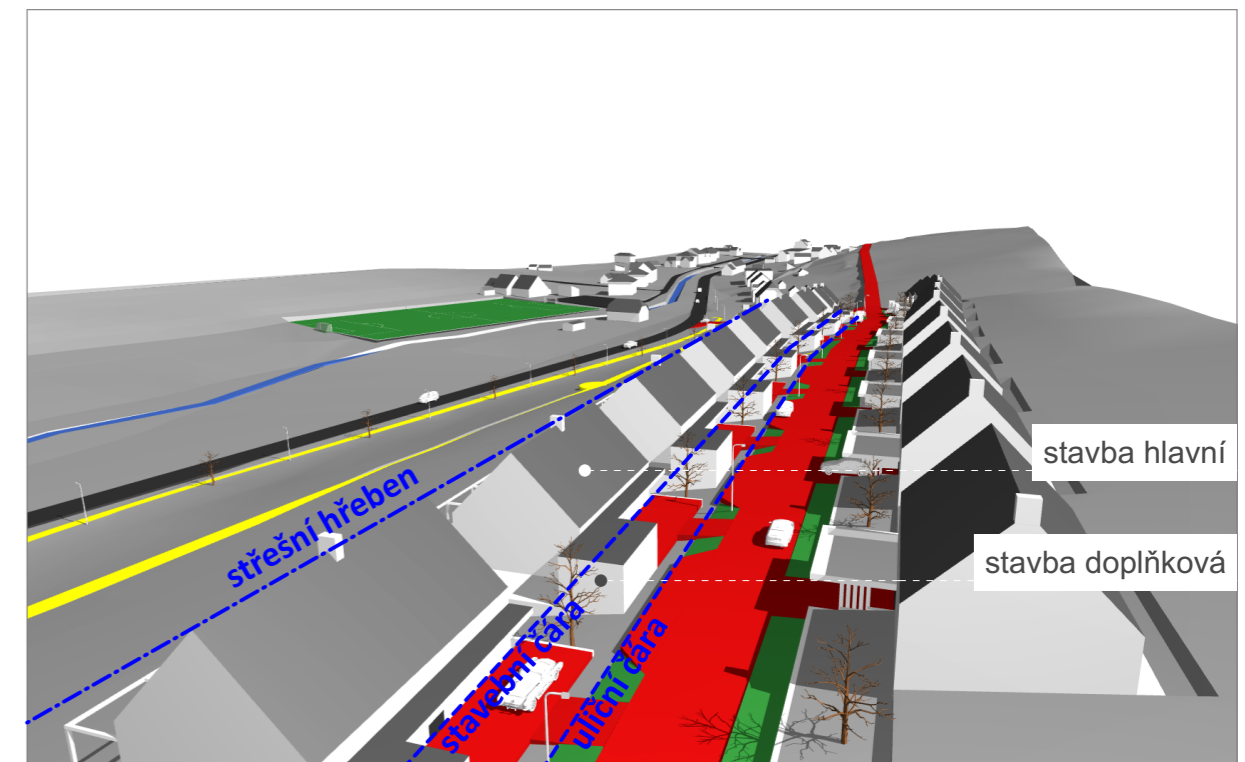
- individuální výstavba RD - samostatně stojící RD (dále jen "stavba hlavní")
- stavební čára **5 m** od ulice
 - v předzahrádkách možnost umístit doplňkový objekt krytého stání / garáže / objektu pro uschování nádob na komunální odpad / zpevněných ploch (dále jen "stavba doplňková")
- zastavitelná plocha **20 m** od uliční čáry, tj. od hranice pozemku přilehlé ke komunikaci do hloubky pozemku
 - stavební čáru v zahradní části může překročit terasa umístěná na terénu
 - regulace: koef. zastavění max. **0,4** (stavba hlavní, vedlejší, zpevněné plochy)
- půdorysný tvar stavby hlavní: výrazný obdélník, příp. půdorys "L", "U"
 - podélná orientace osy hlavní stavby rovnoběžná s osou ulice / rovnoběžná s vrstevnicemi, tj. přípustná je pouze okapová orientace hřebene střechy
 - výška **1** nadzemní podlaží a obytné podkroví (možnost podsklepení); střecha sedlová se sklonem střešních rovin **35 - 45°** (u doplňkových staveb přípustná střecha pultová či plochá)
- vzájemné odstupy staveb mezi sebou (sekundární stavební čára) budou splňovat ust. vyhl. č. 501/2006 Sb. - umístění na společné hranici pozemků je přípustné pouze v případě doplňkových staveb
 - vyloučeny jsou stavby, které měřítkem, formou, materiálem nebo barevností vytvářejí nový znak vizuálního projevu sídla v krajině
 - na nezastavěných částí pozemků bude provedena zahrada s výsadbou zelených ploch
 - vyloučeno použití jehličnanů či jejich kultivarů pro výsadbu solitérů (např. smrk, borovice, jedle, modřín, tis, tůje aj.).
 - zahradní část pozemku je možno upravit terasováním / terénními úpravami
- výška oplocení uliční části max. **1,0 m** u vstupu / vjezdu na pozemek - připouští se plné oplocení / plotové stěny
 - výška opěrných stěn v uliční části max. **1,0 m** od upraveného terénu - zbylá část předzahrádek úprava svahováním terénu
- výška oplocení zahradní části **1,8 m** - vyloučeno je použití plné výplně oplocení (neprůhledné stěny)
 - V případě tzv. živých plotů upravených stříháním se vylučuje užití jehličnanů či jejich kultivarů (tůje, cypřišek, tis apod.). Doporučení: habr, zimoztráz, javor babyka, dřišťál, hlohyně, tavolník, zlatice.
- odstavování a parkování osobních automobilů součástí plochy pro bydlení
 - garáž/kryté stání součástí stavby RD, příp. samostatný objekt





Podmínky prostorového využití - DOLNÍ řada pod komunikací

- individuální výstavba RD - samostatně stojící RD (dále jen "stavba hlavní")
- stavební čára **6 m** od ulice
- v předzahrádkách možnost umístit doplňkový objekt krytého stání / garáže / objektu pro uschování nádob na komunální odpad / zpevněných ploch (dále jen "stavba doplňková")
- zastavitelná plocha **20 m** od uliční čáry, tj. od hranice pozemku přilehlé ke komunikaci do hloubky pozemku
- stavební čáru v zahradní části může překročit terasa umístěná na terénu
- regulace: koef. zastavění max. **0,4** (stavba hlavní, vedlejší, zpevněné plochy)
- půdorysný tvar stavby hlavní: výrazný obdélník, příp. půdorys "L", "U"
- podélná orientace osy hlavní stavby rovnoběžná s osou ulice / rovnoběžná s vrstevnicemi, tj. přípustná je pouze okapová orientace hřebene střechy
- výška **1** nadzemní podlaží a obytné podkrovní (možnost podsklepení); střecha sedlová se sklonem střešních rovin **35 - 45°** (u doplňkových staveb přípustná střecha pultová či plochá)
- pohledová část fasády suterénu bude materiálově odlišena od materiálového řešení fasády 1.NP
- vzájemné odstupy staveb mezi sebou (sekundární stavební čára) budou splňovat ust. vyhl. č. 501/2006 Sb. - umístění na společné hranici pozemků je přípustné pouze v případě doplňkových staveb
- vyloučeny jsou stavby, které měřítkem, formou, materiálem nebo barevností vytvářejí nový znak vizuálního projevu sídla v krajině
- na nezastavěných částí pozemků bude provedena zahrada s výsadbou zelených ploch
- vyloučeno použití jehličnanů či jejich kultivarů pro výsadbu solitérů (např. smrk, borovice, jedle, modřín, tis, tůje aj.).
- zahradní část pozemku je možno upravit terasováním / terénními úpravami
- výška oplocení uliční části max. **1,0 m** u vstupu / vjezdu na pozemek
- oplocení průhledné
- výška oplocení zahradní části **1,8 m** - vyloučeno je použití plné výplně oplocení (neprůhledné stěny)
- V případě tzv. živých plotů upravených stříháním se vylučuje užití jehličnanů či jejich kultivarů (tůje, cypřišek, tis apod.). Doporučení: habr, zimoztráz, javor babyka, dřšťál, hlohyně, tavelník, zlatice.
- odstavování a parkování osobních automobilů součástí plochy pro bydlení
- garáž/kryté stání součástí stavby RD, příp. samostatný objekt



obec: Hřivínův Újezd

dotčený pozemek: parc.č. 1340/33, 1640/26, 1640/27, 1640/28, 1640/29, 1640/30, 1640/31, 1640/32, 1640/34, 1640/35, 1640/36, 1640/37, 1640/38, 1640/39, 1640/47, 1640/48, 1640/49, 1640/50, 1640/51, 1640/52, 1640/53, 1640/54, 1640/56, 1640/55, 1640/57, 1640/58, 1640/59, 1640/60, 1668/1, 1690/3, 1669/1, 1673/1, 1673/3, 1675/3, 1696/1, 4577/1, 4577/23, 4577/24

k.ú.: Hřivínův Újezd, ORP Zlín

Padětky

- navržená parcelace
- pozemek dotčený změnou v území
- navrhovaná parcelace pro výstavbu RD vč. délky v přímé (m)
- parcelní kresba - komunikace
- parcelní kresba - veřejná zeleň / veřejné prostranství

19 stavebních pozemků pro bydlení v RD - průměrná velikost pozemku 1080 m²/1RD



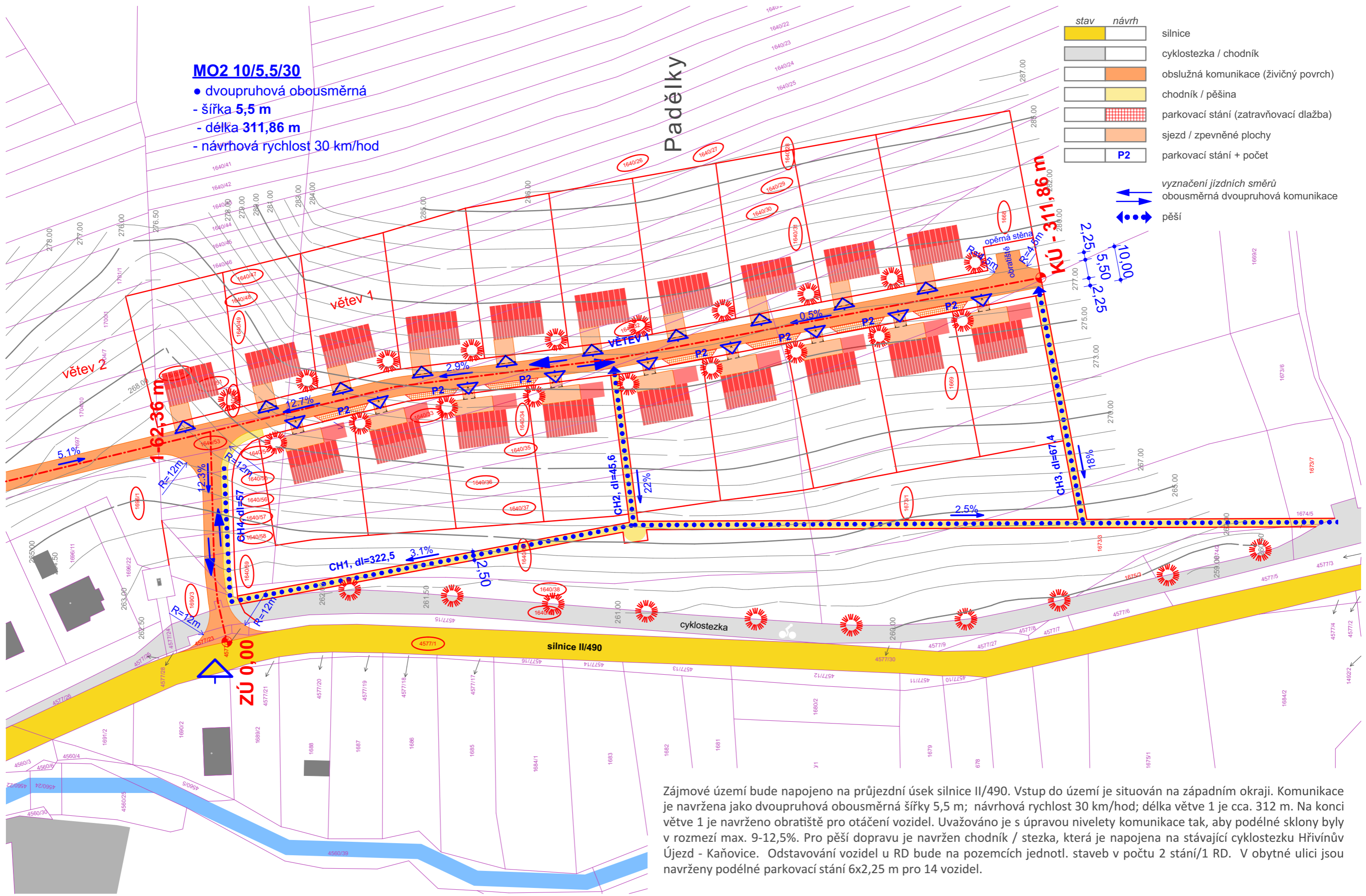
Parcelace přihlíží ke stávajícímu právnímu stavu pozemků a zejména k návrhu, který je ovlivněn sklonitostí terénu. Navrženo je rozdělení dotčených pozemků na jednotlivé díly (stavební pozemky) zohledňující koncept obytné ulice. Díly 10-28 jsou určeny pro výstavbu rodinných domů. Díl č. 29 je vymezen pro místní komunikaci s obratištěm a přilehlým dopravním prostorem.



MO2 10/5.5/30
 • dvoupruhová obousměrná
 - šířka 5,5 m
 - délka 311,86 m
 - návrhová rychlost 30 km/hod

stav	návrh	
		silnice
		cyklostezka / chodník
		obslužná komunikace (živičný povrch)
		chodník / pěšina
		parkovací stání (zatravnovací dlažba)
		sjezd / zpevněné plochy
		parkovací stání + počet

vyznačení jízdních směrů
 obousměrná dvoupruhová komunikace
 pěši

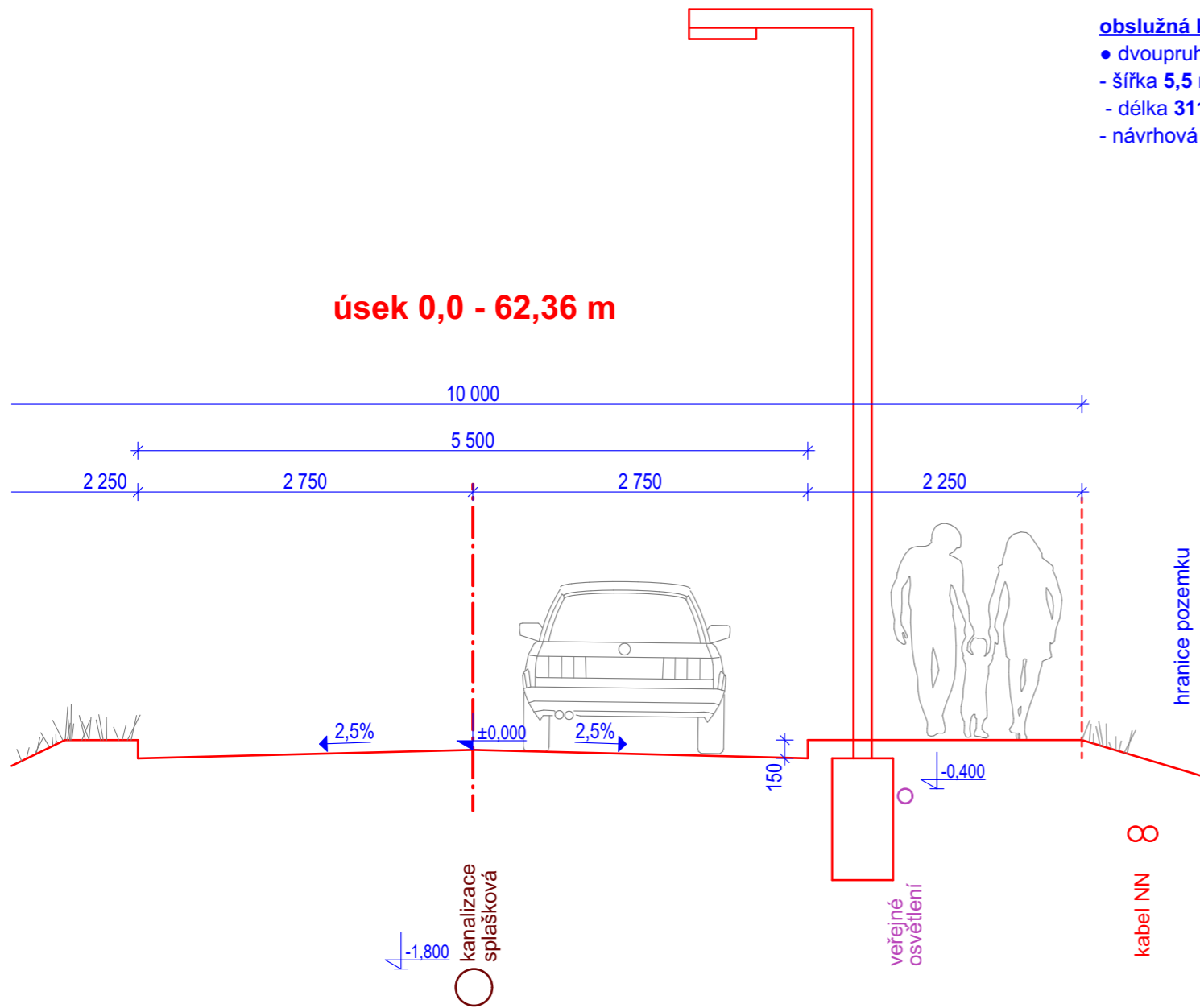


Zájmové území bude napojeno na průjezdní úsek silnice II/490. Vstup do území je situován na západním okraji. Komunikace je navržena jako dvoupruhová obousměrná šířky 5,5 m; návrhová rychlost 30 km/hod; délka větve 1 je cca. 312 m. Na konci větve 1 je navrženo obratiště pro otáčení vozidel. Uvažováno je s úpravou nivelety komunikace tak, aby podélné sklony byly v rozmezí max. 9-12,5%. Pro pěší dopravu je navržen chodník / stezka, která je napojena na stávající cyklostezku Hřivínův Újezd - Kaňovice. Odstavování vozidel u RD bude na pozemcích jednotl. staveb v počtu 2 stání/1 RD. V obytné ulici jsou navrženy podélné parkovací stání 6x2,25 m pro 14 vozidel.

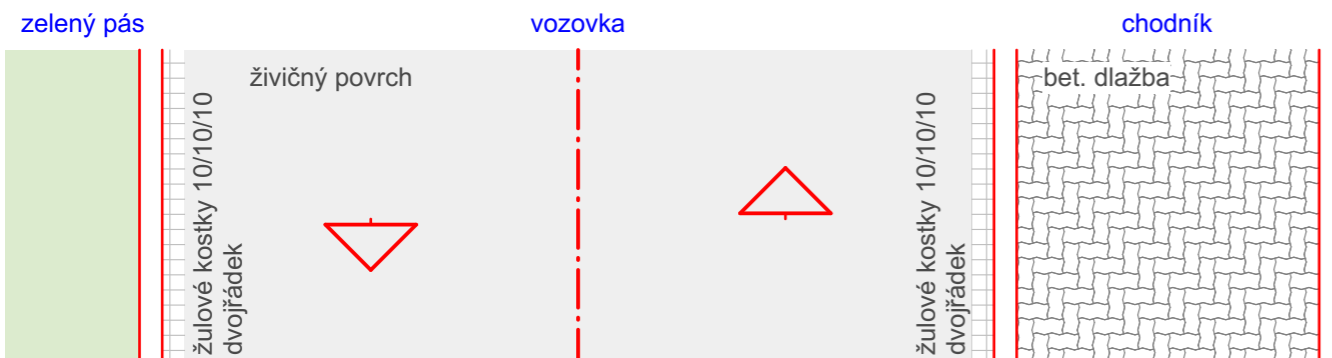
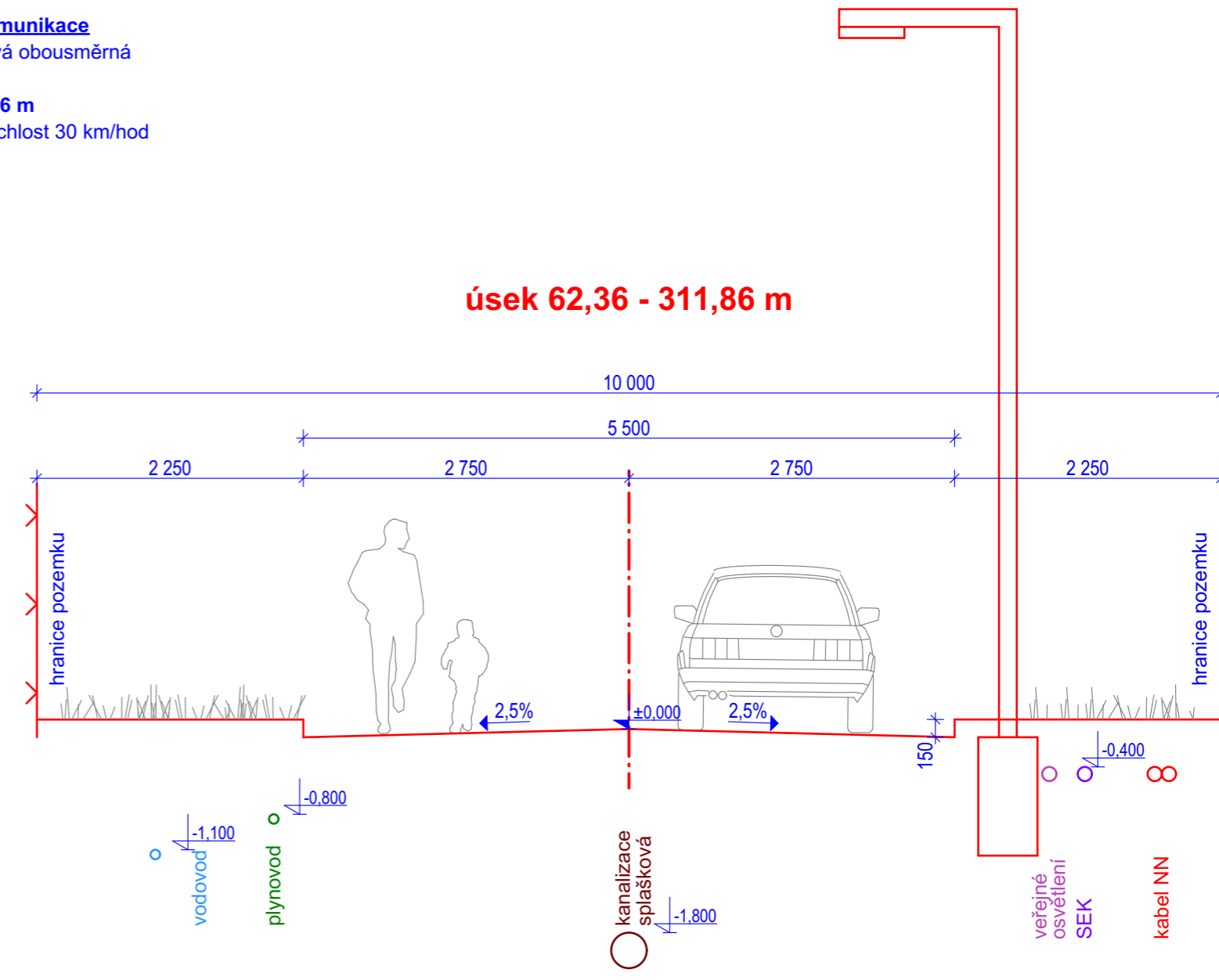


obslužná komunikace
 • dvoupruhová obousměrná
 - šířka **5,5 m**
 - délka **311,86 m**
 - návrhová rychlost 30 km/hod

úsek 0,0 - 62,36 m

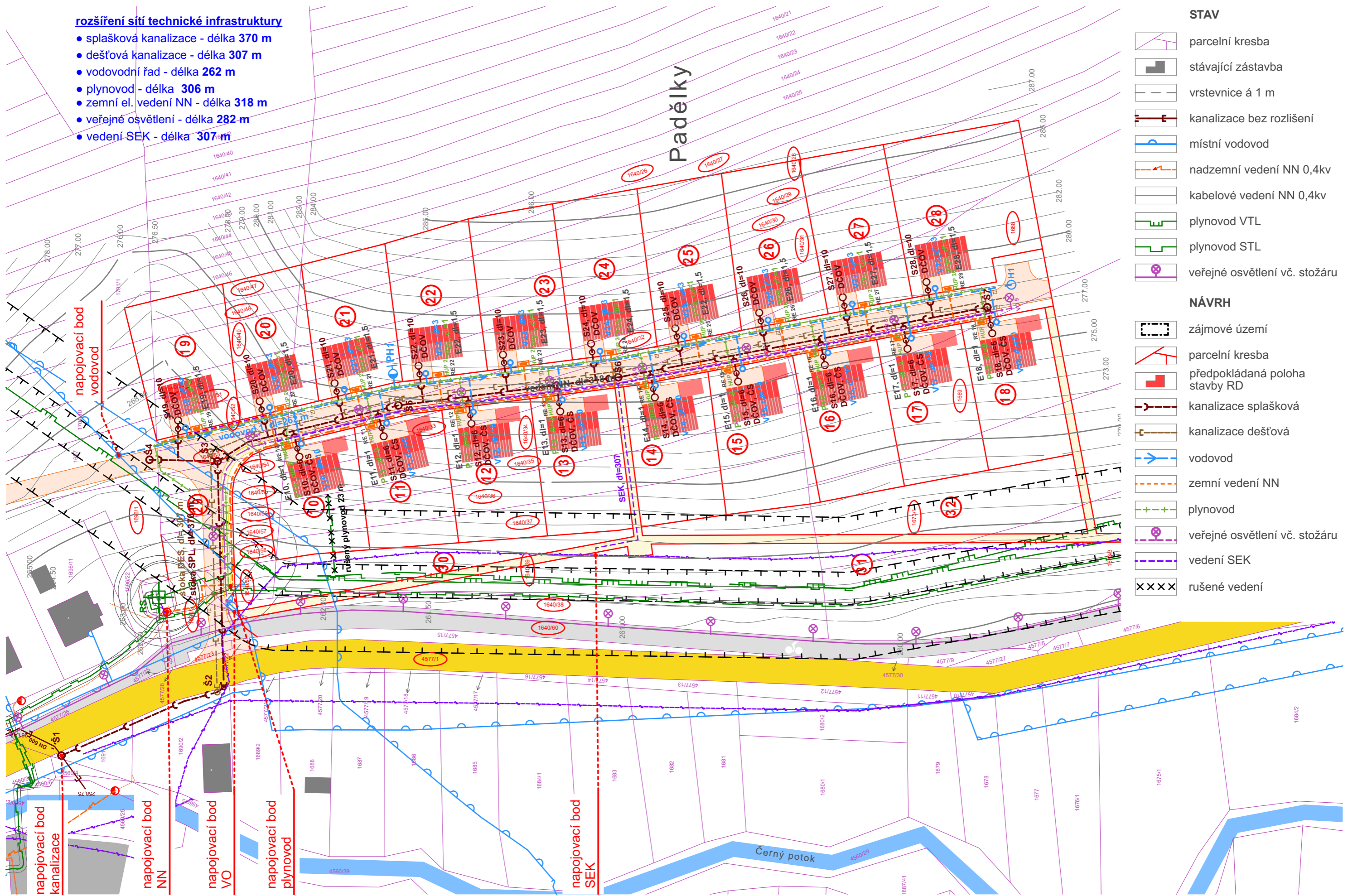


úsek 62,36 - 311,86 m



rozšíření sítí technické infrastruktury

- splašková kanalizace - délka 370 m
- dešťová kanalizace - délka 307 m
- vodovodní řad - délka 262 m
- plynovod - délka 306 m
- zemní el. vedení NN - délka 318 m
- veřejné osvětlení - délka 282 m
- vedení SEK - délka 307 m



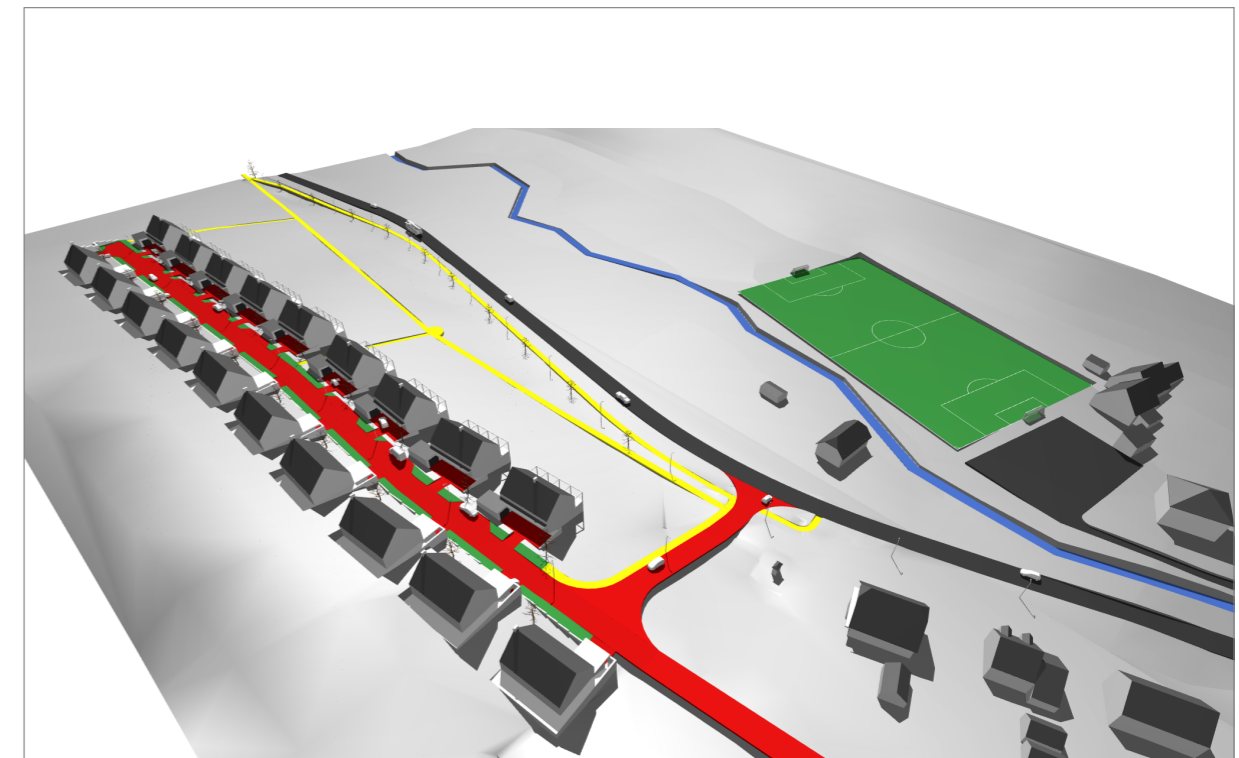
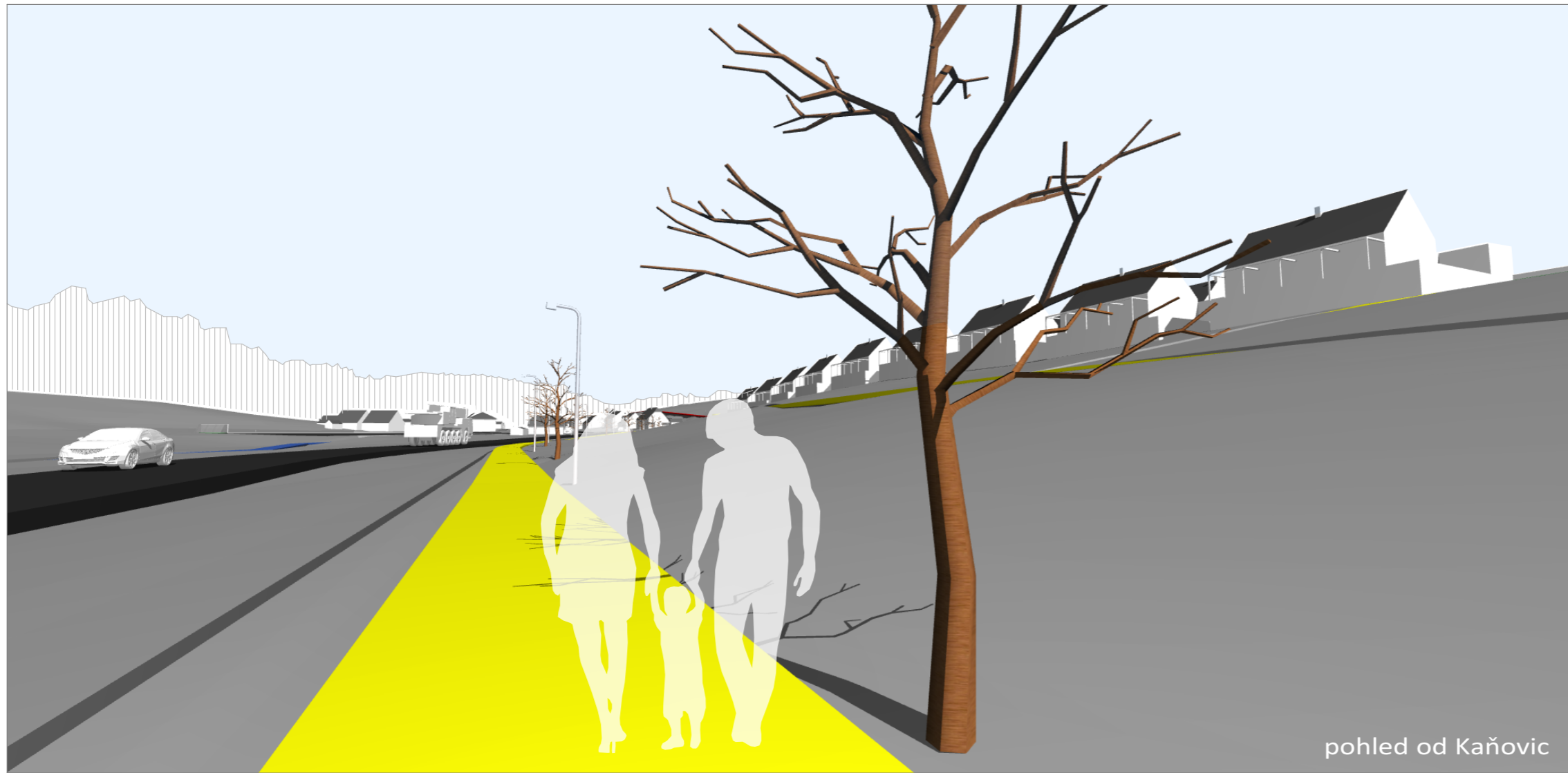
STAV

- parcelní kresba
- stávající zástavba
- vrstevnice á 1 m
- kanalizace bez rozlišení
- místní vodovod
- nadzemní vedení NN 0,4kv
- kabelové vedení NN 0,4kv
- plynovod VTL
- plynovod STL
- veřejné osvětlení vč. stožáru

NÁVRH

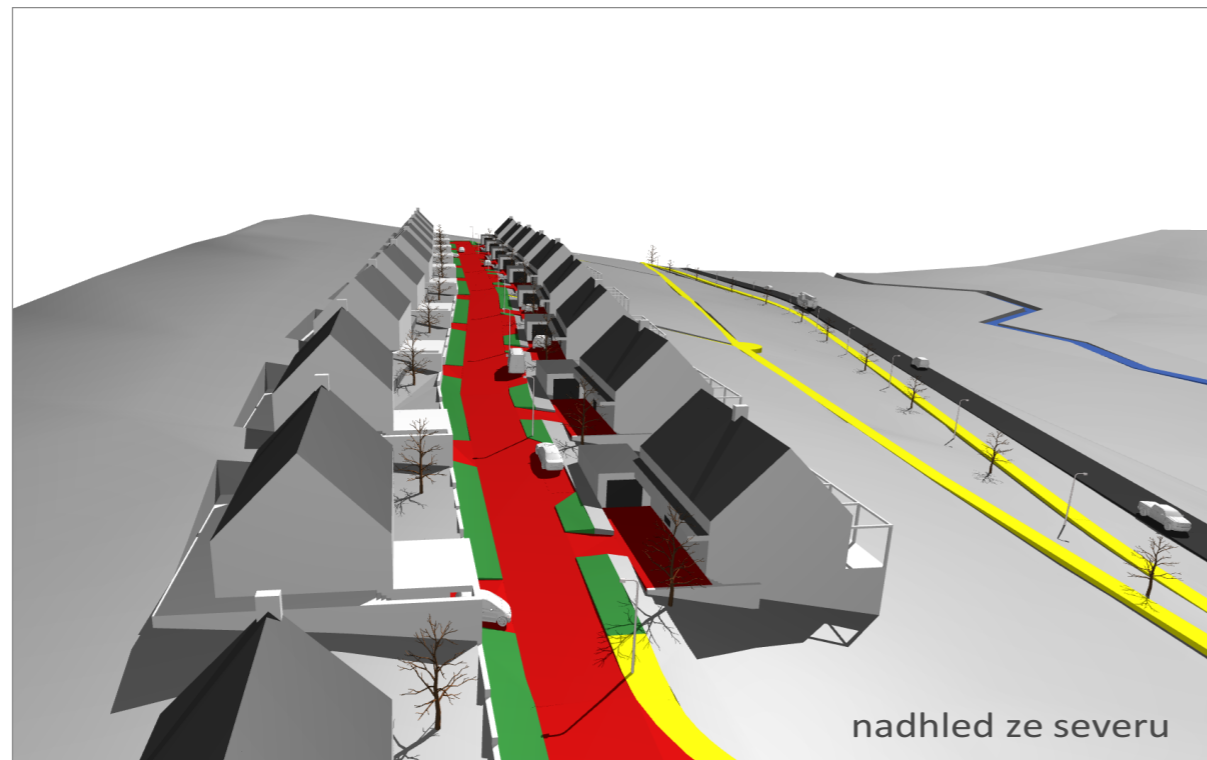
- zámjové území
- parcelní kresba
- předpokládaná poloha stavby RD
- kanalizace splašková
- kanalizace dešťová
- vodovod
- zemní vedení NN
- plynovod
- veřejné osvětlení vč. stožáru
- vedení SEK
- rušené vedení



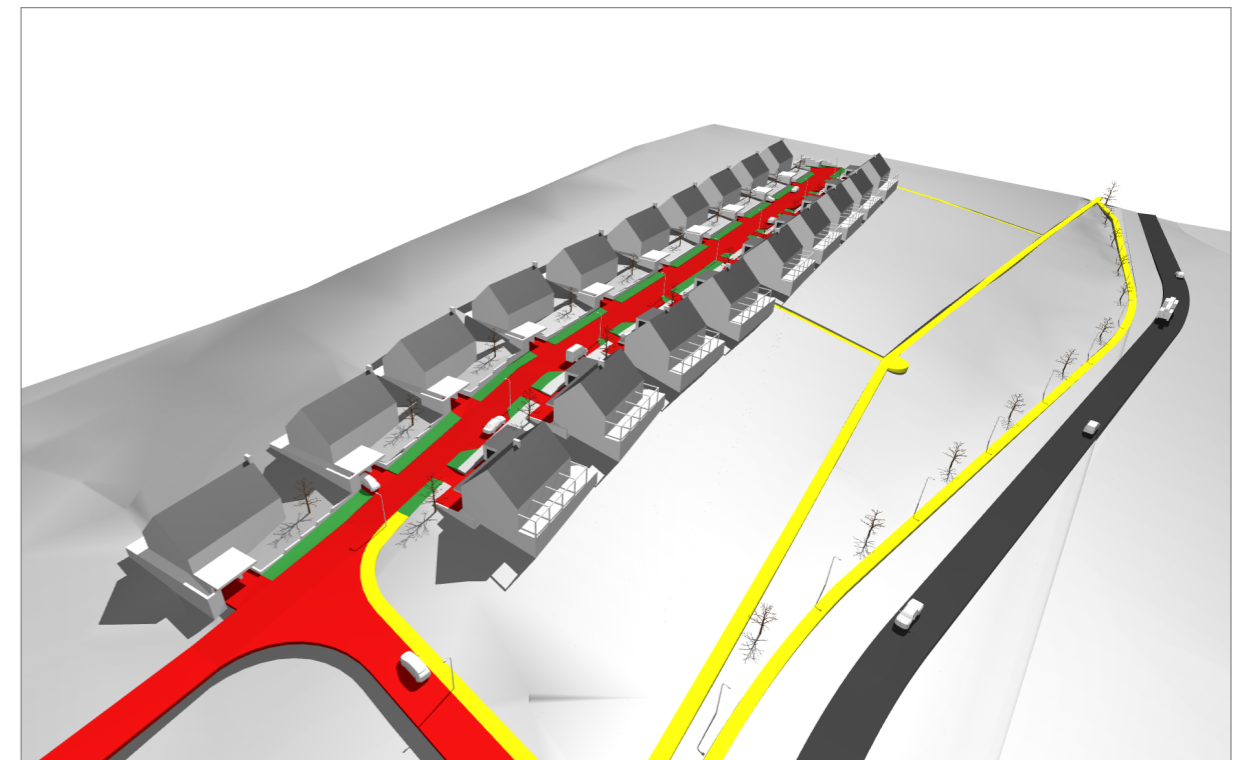


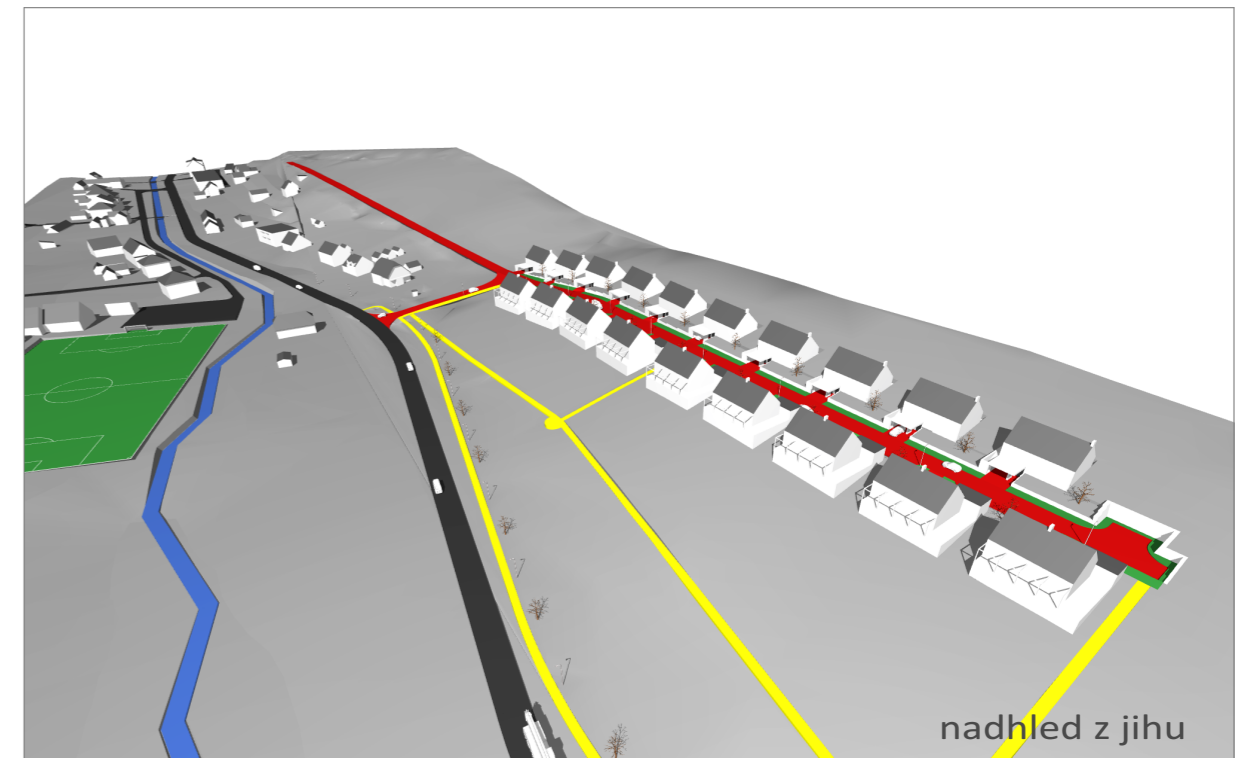
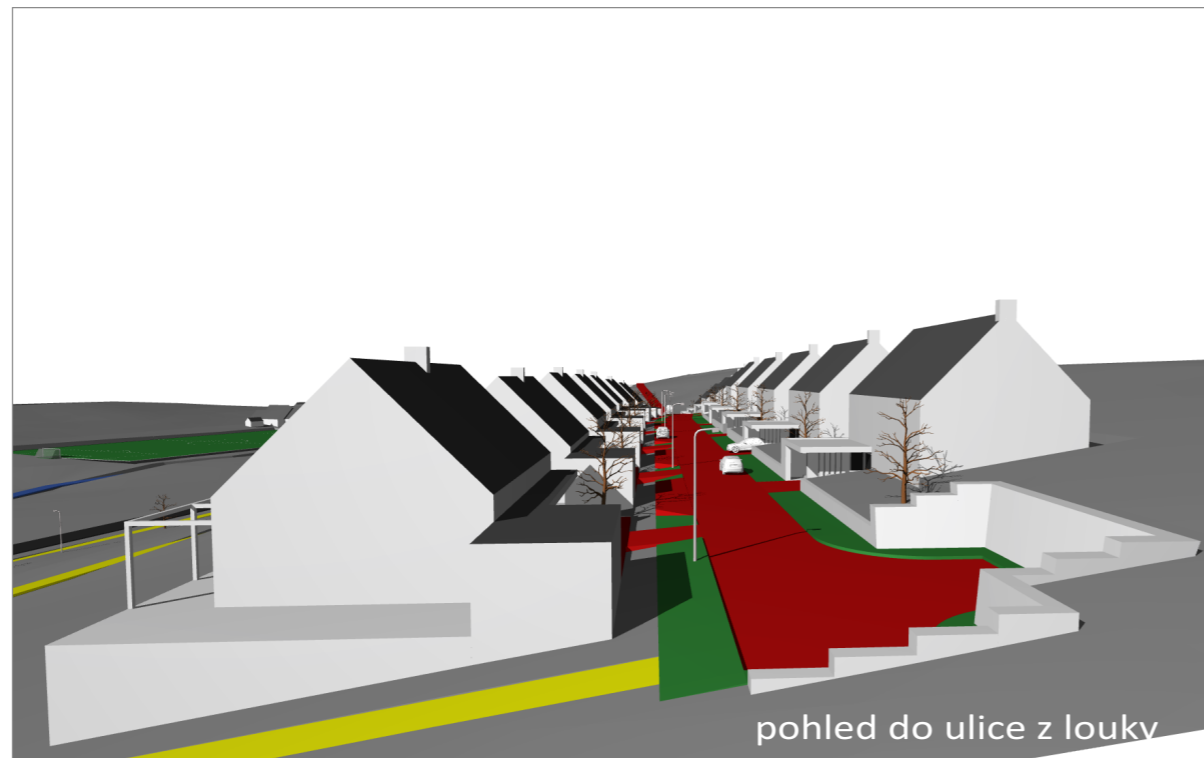


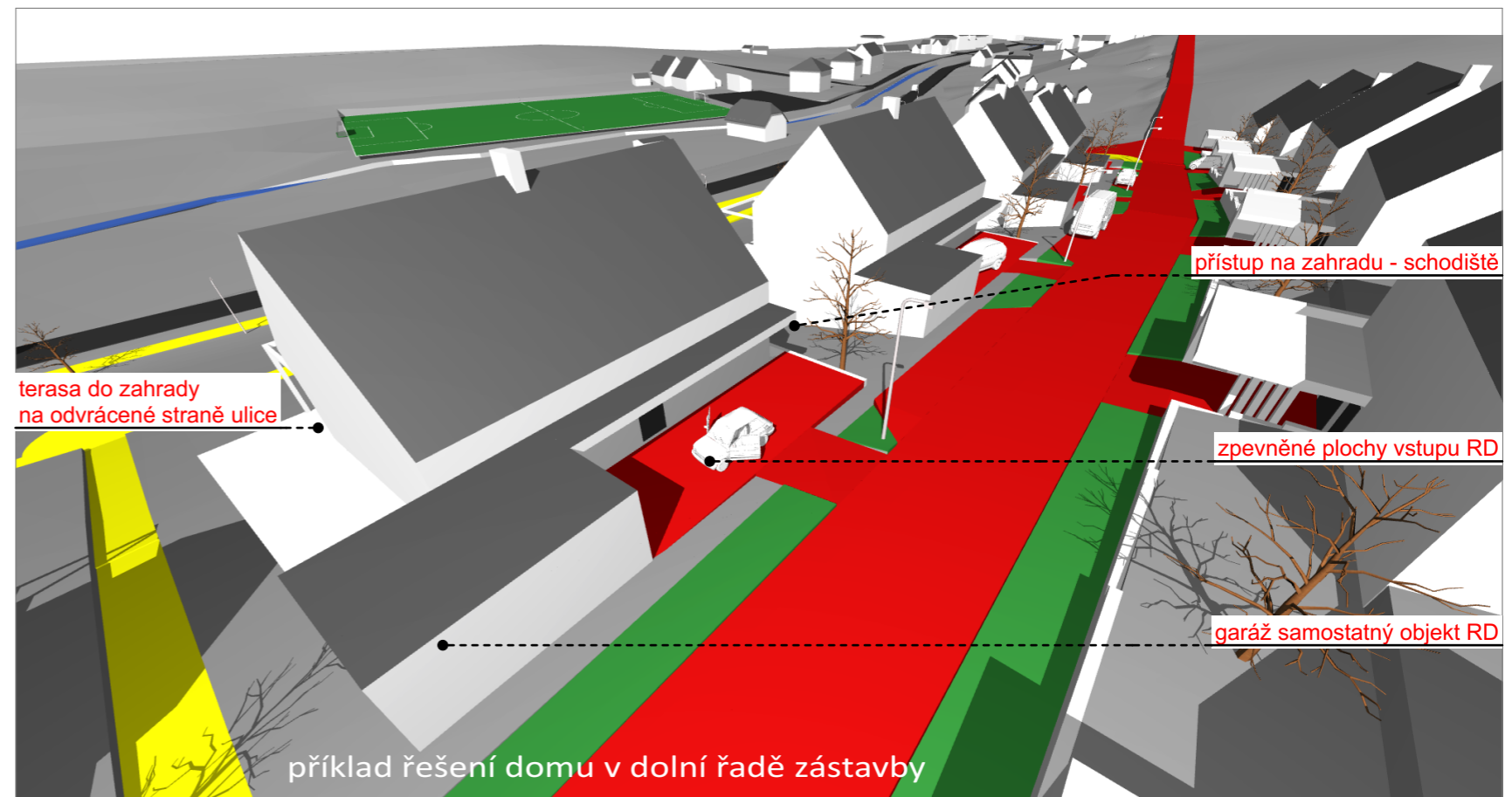
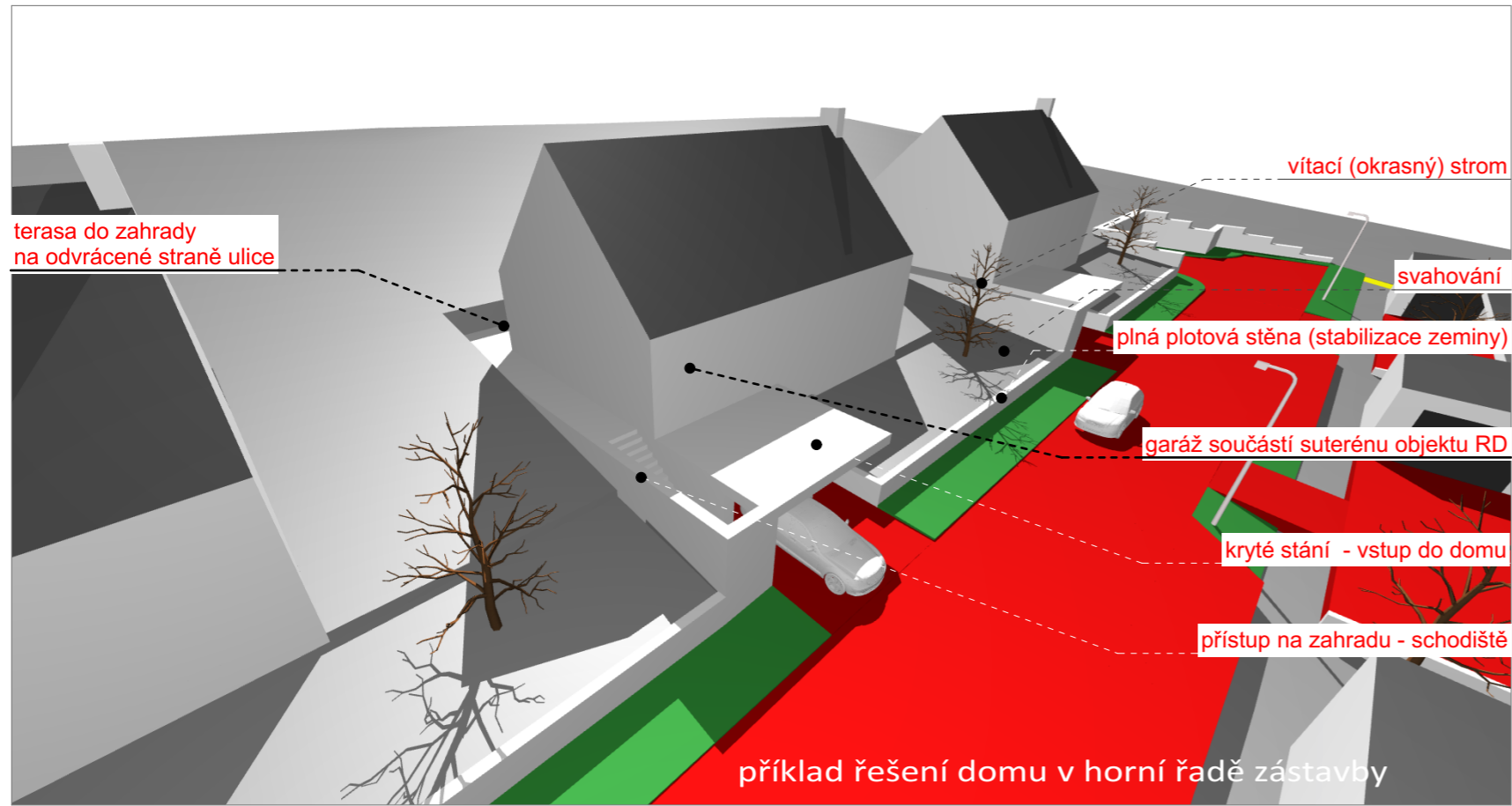
uliční pohled

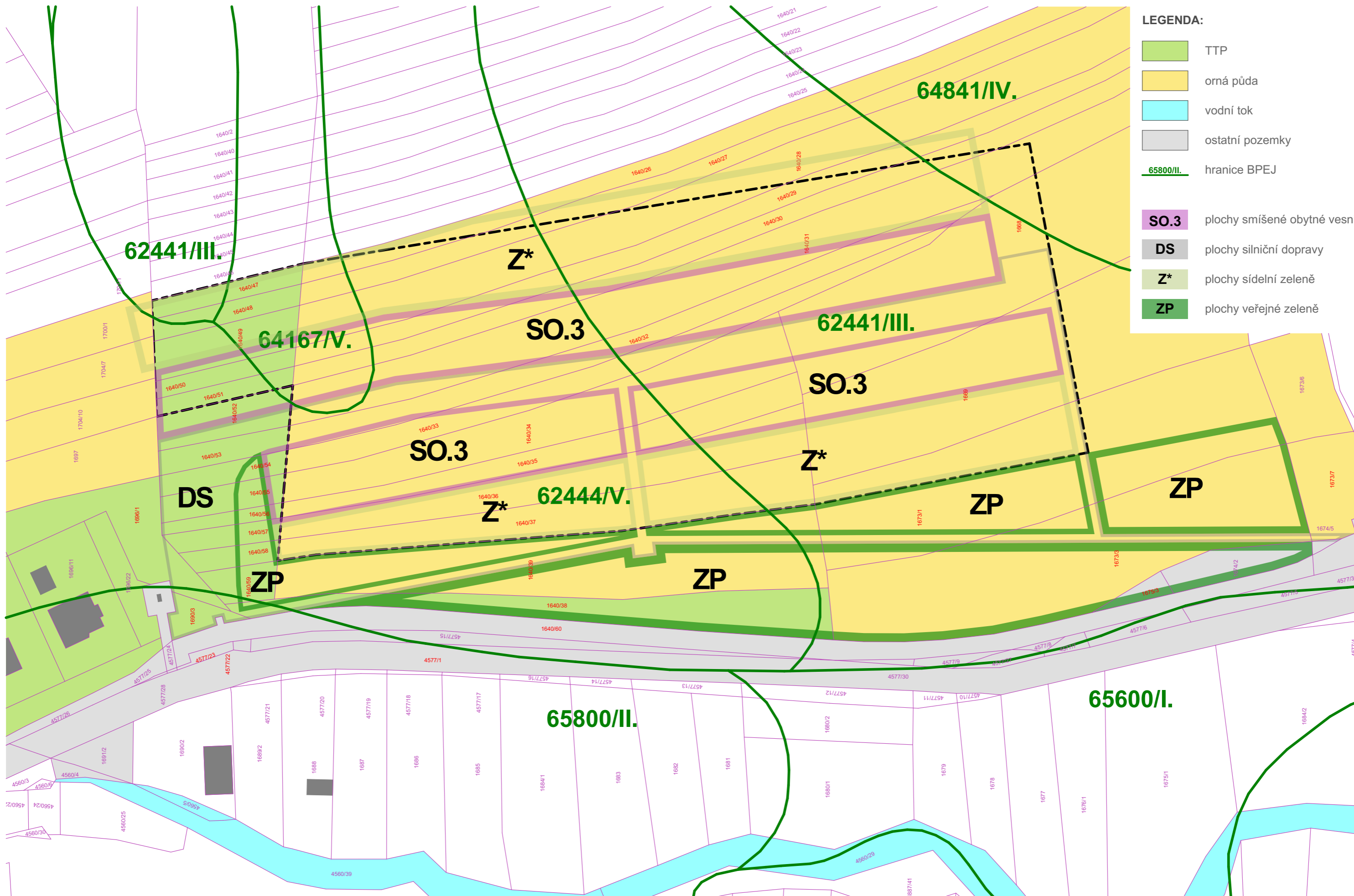


náhled ze severu









- LEGENDA:**
- TTP
 - orná půda
 - vodní tok
 - ostatní pozemky
 - hranice BPEJ
 - SO.3 plochy smíšené obytné vesnické
 - DS plochy silniční dopravy
 - Z* plochy sídelní zeleně
 - ZP plochy veřejné zeleně

