

# ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

### POŘIZOVATEL:

Magistrát města Zlína  
Odbor stavebních a dopravních řízení  
Oddělení územního plánování

### ZPRACOVATEL:

Ing.arch. Dita Kunetková – zodpovědný projektant - urbanista  
Ing.arch. Jaroslav Kunetek – hlavní projektant  
  
Zdeněk Vladyka – dopravní řešení

### Obsah dokumentace

#### A) Textová část

- A1 Textová část
- A2 Odůvodnění územní studie

#### B) Grafická část

- B1 Situace širších vztahů (včetně výřezu hlavního výkresu ÚP)
- B2 Výkres etapizace 1 : 2 000
- B3 Koordinační výkres (výřezy I.etapy)
  - B3.1 Koordinační výkres - I.etapa, část 1 1 : 1 000
  - B3.2 Koordinační výkres - I.etapa, část 2 1 : 1 000
  - B3.3 Koordinační výkres - I.etapa, části 3, 4 1 : 1 000
- B4 Hlavní výkres (výřezy I.etapy)
  - B4.1 Hlavní výkres - I.etapa, část 1 1 : 1 000
  - B4.2 Hlavní výkres - I.etapa, část 2 1 : 1 000
  - B4.3 Hlavní výkres - I.etapa, části 3, 4 1 : 1 000
- B5 Vlastnické vztahy s návazností na dopravní napojení 1 : 2 000

# ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

### **Obsah přílohy A1 Textová část**

- a) Vymezení řešeného území / str.2
- b) Návrh etapizace / str.3
- c) Návrh urbanistického řešení / str.5
- d) Podmínky pro vymezení pozemků a jejich využití / str.7
- e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích individuálního bydlení / str.11
- f) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury / str.12
- g) Podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území / str.15
- h) Podmínky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. podmínky pro ochranu veřejného zdraví, požární ochranu, civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu, ochranu ložisek nerostných surovin, geologické stavby v území, ochranu před povodněmi, a jinými rizikovými přírodními jevy) / str.16
- i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření / str.17
- j) Vymezení staveb pro asanaci / str.17
- k) Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů grafické části územní studie / str.18

### **a) Vymezení řešeného území**

Lokalita řešená předloženou dokumentací „Územní studie Jaroslavice – lokalita BI 375“ se nachází v katastrálním území Jaroslavice u Zlína.

Rozsah řešeného území je cca 6,6 ha. V platném Územním plánu Zlína, který byl schválen dne 15.12.2011 s nabytím účinnosti dne 31.12.2011 je lokalita vedena pod označením US 32 a zahrnuje návrhovou plochu bydlení individuálního BI 375.

Řešené území je vymezeno v grafické části dokumentace – viz výkresy B1, B2, B3, B4, B5.

Po prověření řešeného území v rámci konceptu, byla lokalita BI 375 rozdělena na dvě etapy:

- I.etapa skládající se ze 4 samostatných částí v souhrnném rozsahu 1,5 ha pro cca 6 až 9 RD (s pozemky 960 až 2250 m<sup>2</sup>) – dopravní obsluha daných částí lokality je zajištěna prostřednictvím ulic Březová, Svažitá, Chrástka a Rozhledy – tyto 4 okrajové části lokality BI 375 byly dopracovány do návrhu
- II.etapa skládající se z ucelené centrální části a samostatné okrajové části v souhrnném rozsahu 5,1 ha pro minimálně 30 RD (s pozemky v rozsahu 900 až 2000 m<sup>2</sup>) – dopravní obsluhu v požadované kapacitě pro daný počet RD není v současnosti možné zajistit prostřednictvím stávajících veřejně přístupných komunikací – tato část lokality byla prověřena pouze v konceptu územní studie

# ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

### **b) Návrh etapizace**

Navrhované řešení je rozděleno do dvou etap plně v souladu s reálnou možností současného využití, které je jednoznačně určeno napojením na dopravní kostru místní části Jaroslavice.

Podmínky pro kapacitní dopravní napojení zejména s ohledem na majetkoprávní vztahy – tj. napojení přednostně na pozemky ve vlastnictví Statutárního města Zlína (ulice Chrástka, Svažitá, Březová), případně na stávající ulice v soukromém vlastnictví s vloženým věcným břemenem chůze a jízdy (ulice Rozhledy) splňují pouze jednotlivé samostatné části I.etapy.

#### **I.etapa:**

Pro řešení územní studie v jednotlivých částech I.etapy bude k dopravnímu napojení využito stávajících přilehlých komunikací:

- I.etapa / část 1: napojena z ulice Chrástka
- I.etapa / část 2: napojena z ulice Rozhledy
- I.etapa / část 3: napojena z ulice Svažitá
- I.etapa / část 4: napojena z ulice Březová

V části 1 a v části 2 jsou pozemky navrhovaných rodinných domů vymezeny tak, aby byl zachován dostatečný volný prostor pro dopravní napojení navazujících ploch II.etapy z ulice Rozhledy a doplňkově i z ulice Chrástka, které zajišťují napojení na dopravní infrastrukturu místní části Jaroslavice.

V části 3 a 4 jsou pozemky navrhovaných rodinných domů vymezeny tak, aby byl zachován dostatečný rozsah volného prostoru komunikací v přilehlých ulicích Svažitá a Březová. V části 3 je respektován dostatečný prostor pro zachování stávající dopravní obsluhy navazujících ploch volné krajiny.

V části 1 a 2 je pro umístování staveb respektováno ochranné pásmo stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV.

V části 1 je respektováno ochranné pásmo lesa – tj. výstavba rodinných domů a doprovodných staveb je přípustná ve vzdálenosti minimálně 20m od hranice lesa. Vzhledem k umístění vedení VN a jeho ochranného pásma na pozemcích v části 1 je nová zástavba RD odsunuta až za hranici 25m od pozemků určených k plnění funkce lesa.

Stávající plochy krajinné zeleně K v těsné návaznosti na část 1, 2 a 3 nejsou navrhovanou výstavbou rodinných domů dotčeny.

V plochách veřejných prostranství a plochách pro dopravu jednotlivých částí I.etapy budou vedeny inženýrské sítě pro odkanalizování a zásobování jednotlivých pozemků rodinných domů vodou a elektrickou energií.

Splaškové vody z jednotlivých RD budou navrhovanou splaškovou kanalizací (část 1 a 2) nebo přípojkami (část 3 a 4) odvedeny do stávající kanalizační sítě Jaroslavic, která zajišťuje odvedení odpadních vod z místní části na městskou ČOV k likvidaci. Odtok dešťové vody bude minimalizován zadržováním vody v akumulacích jímkách na pozemcích RD. Dešťové vody budou přednostně využity pro závlahu, případně jako vody užitkové. Pouze zbytkové dešťové vody, které nebude možné využít na pozemcích RD, budou dle možností jednotlivých částí I.etapy odvedeny do stávající vodoteče, nebo na základě souhlasu provozovatele do stávající kanalizace. Případné zasakování dešťových vod v zasakovacích jímkách na pozemcích RD bude přípustné pouze pod podmínkou kladného hydrogeologického posouzení.

# ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

Celkový výčet parcel dle katastru nemovitostí, které jsou dotčené navrhovaným řešením předložené dokumentace Územní studie Jaroslavice – lokalita BI 375, I.etapa:

část 1: 525/1, 527/2, 528

část 2: 521, 522, 525/1, 525/2

část 3: 580/3, 580/4, 580/5, 580/11, 580/12

část 4: 572/1, 572/4

Plochy pro dopravu silniční (dle platného ÚP zejména návrhová plocha bydlení individuálního BI 375 a plocha veřejných prostranství P\*) určené pro výstavbu nebo rozšíření obslužných komunikací, sjezdů k jednotlivým rodinným domům, včetně zatravněných pásů pro uložení vedení a zařízení technické infrastruktury jsou vymezeny na parcelách KN číslo: 525/1, 525/2

Jednotlivé stavební pozemky bydlení individuálního (dle platného ÚP návrhová plocha bydlení individuálního BI 375), určené pro výstavbu rodinných domů jsou vymezeny na parcelách KN číslo:

521, 522, 527/2, 528, 572/1, 572/4, 580/3, 580/4, 580/5, 580/11, 580/12

### **II.etapa:**

Dvě části II.etapy bude možné využít pro výstavbu rodinných domů ve výhledu: tj. až po vyřešení kapacitního dopravního napojení na stávající uliční síť místní části Jaroslavice včetně řešení napojení na inženýrské sítě, případně po úpravě stávajících rozvodů inženýrských sítí. Dále bude nezbytné vyřešit a dohodnout s vlastníky pozemků novou síť místních komunikací v dotčeném území, včetně vymezení ucelené plochy veřejné zeleně v požadovaném rozsahu. V navrhovaném řešení budou rovněž respektována příslušná ochranná pásma dle platných právních předpisů.

Podmínky pro využití ploch II.etapy:

- zajištění kapacitního dopravního napojení plochy pro cca 30 až 35 RD
- provedení úpravy stávajících inženýrských sítí tak, aby bylo možné zajistit, zásobování vodou a el.energií a odkanalizování lokality pro cca 30 až 35 nových RD
- dohodnout s vlastníky pozemků vnitřní síť komunikací v plochách II.etapy
- dohodnout s vlastníky vymezení ucelené plochy veřejné zeleně v rozsahu 3000m<sup>2</sup> v plochách II.etapy
- při umísťování rodinných domů v řešeném území budou respektována ochranná pásma stávajících inženýrských sítí, případně bude provedena jejich úprava – tj. přeložka nebo zakabelování
- při umísťování rodinných domů v řešeném území bude respektována plocha lesa a ochranné pásmo lesa minimálně 20m od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa

# ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

Základní předpoklady kapacitního dopravního napojení II.etapy:

- Rozšíření stávající ulice Rozhledy v celé její délce od ulice Návrší až k řešené lokalitě tak, aby bylo možné zajistit veřejné prostranství pro dopravní obsluhu rodinných domů v minimální přípustné šířce 8m – to si vyžádá odkoupení vlastní soukromé komunikace a dále přilehlých části pozemků (celkem bude dotčeno cca 7 soukromých pozemků).

Pro zajištění rozložení dopravní zátěže v návaznosti na řešenou výstavbu do více míst stávající uliční sítě místní části Jaroslavice předpokládáme rovněž potřebu vytvoření dopravního napojení minimálně pro části řešeného území II.etapy prostřednictvím stávajících oplocených zahrad rodinných domů vlastníků pozemků v lokalitě – tj možnost napojení z ulice Anenská a Kúsek. Dále bude zachováno i dopravní propojení II.etapy lokality BI 375 s ulicí Chrástka a prostřednictvím stávající účelové komunikace v severozápadním okraji území i propojení s ulicemi Svažitá a Březová, a to zejména pro zajištění průchodnosti zástavby pro pěší.

V rámci podrobného řešení II.etapy budou stabilizovány stávající ucelené plochy krajinné zeleně K v těsné návaznosti na řešené území lokality BI 375 takto vymezené v platné územně plánovací dokumentaci.

### **c) Návrh urbanistického řešení**

Podrobné urbanistické řešení je navrhováno pouze pro I.etapu lokality BI 375. Danou I.etapu tvoří 4 samostatné části.

**I.etapa / část 1**, je tvořena návrhovou plochou pro výstavbu 1 až 2 rodinných domů s napojením na novou komunikaci v prodloužení ulice Chrástka. Trasa nového úseku komunikace směrově kopíruje stávající přístupovou cestu dle katastru nemovitostí. Komunikace je jednopruhová s šířkou vozovky minimálně 3m. V návaznosti na stávající zástavbu je komunikace v přehledném místě na horizontu opatřena výhybnou, ve volných plochách za navrhovaným stavebním pozemkem je ukončena obratištěm. Nová komunikace vychází z potřeby napojení stávajících rodinných domů a přilehlých oplocených sadů a zahrad. Dodržením minimální šířky prostoru místní komunikace bude zajištěn dostatečný volný prostor pro možné dopravní napojení ploch II.etapy. Návrh stavebních pozemků je řešen pouze jednostranně – severozápadně od navrhované obslužné komunikace. Umístění rodinných domů a doplňkových staveb bude respektovat stavební čáru minimálně 3m od veřejně přístupné plochy pro dopravu. Stavební čára je stanovena s ohledem na omezení výstavby v dané lokalitě nadzemním vedením VN 22kV, jeho ochranné pásmo významně omezuje zástavbu v rozsáhlých plochách ze severní a severozápadní části navrhovaných stavebních pozemků. Dva nové stavební pozemky vymezené v části 2 leží celé v ochranném pásmu lesa 50m, navrhované stavby jsou situovány ve vzdálenosti větší než požadovaných 20m od hranice lesa, zástavba je od lesa odsunuta ochranným pásmem stávajícího vysokého napětí. Řešené stavební pozemky jsou od pozemků určených k plnění funkce lesa izolovány plochou krajinné zeleně, která je v návrhu plně stabilizována.

# ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

**I.etapa / část 2**, je tvořena návrhovou plochou pro výstavbu 1 rodinného domu navazující na stávající přístupovou komunikaci, která je napojena z ulice Rozhledy. Trasa nového úseku komunikace kopíruje přístupovou cestu ke stávajícímu RD, který navazuje na navrhovaný pozemek pro výstavbu. Komunikace je jednopruhová s šířkou vozovky minimálně 3m. Ve volných plochách za posledním oploceným pozemkem stávajícího RD v prodloužení ulice Rozhledy je navrhovaná část komunikace opatřena obratištěm. Řešení respektuje cestní síť dle katastru nemovitostí. Návrh vychází z potřeby zpevnění a úpravy stávající komunikace, která zajišťuje napojení stávajícího rodinného domu, navrhovaného rodinného domu a přilehlých ploch zemědělské půdy určených pro výstavbu v II.etapě. Dodržením minimální šířky prostoru místní komunikace a omezením rozsahu stavebního pozemku ze severovýchodní strany (vytvoření prostoru pro veřejné prostranství v prodloužení ulice Rozhledy) bude zajištěn dostatečný volný prostor pro možné dopravní napojení ploch II.etapy. Nový stavební pozemek je řešen severozápadně od navrhované obslužné komunikace.

**I.etapa / část 3**, je tvořena návrhovou plochou pro výstavbu 2 až 3 rodinných domů s přímým napojením na ulici Svažitá. Dále je zde stabilizována stávající účelová komunikace s navazující plochou sadů a zahrad. Stabilizací účelové komunikace je zajištěn současný způsob obhospodařování navazujících ploch zemědělské půdy a je zajištěna průchodnost krajiny. Pozemek stabilizovaných sadů a zahrad není dle sdělení vlastníka vhodný pro výstavbu, pozemek zasahuje do podmáčené údolní nivy občasné vodoteče, vzhledem ke geologické skladbě podloží a konfiguraci terénu může být ohrožen svahovou deformací.

**I.etapa / část 4**, je tvořena prolukou ve stávající zástavbě určenou pro výstavbu 2 rodinných domů s přímým napojením na ulici Březová.

Nové i stávající komunikace jsou jednopruhové s šířkou vozovky minimálně 3m. V návaznosti na navrhované stavební pozemky, je po obou stranách vozovky ponechán prostor pro zatravněný pás o šířce minimálně 0,5m, který se s ohledem na majetkoprávní vztahy místy rozšiřuje. Zelený pás bude sloužit pro vedení požadovaných inženýrských sítí a pro výstavbu sjezdů k jednotlivým RD. Vzhledem k zásadnímu omezení šířky volného pásu pro dopravu, které je dáno majetkoprávními vztahy v území a zejména stávající zástavbou, není v řešených částech lokality BI 375 uvažováno s možností výstavby souvislého chodníku. Ulice Svažitá, Březová, Chrátka i Rozhledy budou v návrhovém období využívány stávajícím způsobem – tj. formou jednopruhové komunikace se smíšeným provozem vozidlovým a pěším.

Stávající a navrhované komunikace včetně přilehlých zatravněných pásů, tvoří veřejně přístupné plochy dopravy silniční. Vzhledem k majetkoprávním vztahům a k umístění stávající mnohdy těsně přilehlé zástavby zde není možné dodržet minimální šířku veřejného prostranství pro dopravní obsluhu zástavby rodinných domů v šířce 8m.

Všechny navrhované stavební pozemky v jednotlivých částech 1 až 4 v rámci I.etapy vždy navazují alespoň jednou stranou na stávající nebo navrhovanou plochu pro dopravu silniční. Tím je zajištěno budoucí přímé napojení jednotlivých rodinných domů na základní uliční síť a technickou infrastrukturu města.

Dopravní propojení ploch II.etapy řešené lokality BI 375 a dalších navazujících ploch zemědělské půdy není umístěním jednotlivých stavebních pozemků v částech I.etapy omezeno. Dopravní propustnost krajiny není navrhovaným řešením dotčena.

# ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

Navrhované řešení v rámci části 1 a 2 nevyžaduje provedení přeložky vedení VN, která prochází řešeným územím. Z výkresu B3 „Koordinační výkres“ je patrné, že při předpokládaném rozdělení na stavební pozemky bude možné jednotlivé rodinné domy umístit mimo rozsáhlé ochranné pásmo VN při současném dodržení požadovaných odstupů staveb od jednotlivých hranic pozemků.

Navrhované řešení v rámci části 3 nevyžaduje provedení přeložek vedení NN, které procházejí řešenou lokalitou. Z výkresu B3 „Koordinační výkres“ je patrné, že při předpokládaném rozdělení na maximálně 3 stavební pozemky bude možné jednotlivé rodinné domy umístit mimo stávající vedení NN při současném dodržení požadovaných vzájemných odstupů staveb a odstupů od jednotlivých hranic pozemků.

Konkrétní umístění navrhovaných rodinných domů je předpokládáno v blízkosti stavební čáry. Vzhledem k rozsahu navrhovaných stavebních pozemků a jejich orientaci ke světovým stranám, bude při dodržení platných právních předpisů zajištěno dostatečné osvětlení a oslunění obytných místností nových i stávajících RD.

### **d) Podmínky pro vymezení pozemků a jejich využití**

#### **Podmínky pro vymezení pozemků**

Jednotlivé stavební pozemky řešené v částech 1 až 4 I.etapy určené pro výstavbu rodinných domů jsou vymezeny v rámci návrhové plochy pro bydlení individuální BI 375 řešené platným územním plánem.

Obslužné komunikace řešené v částech 1 až 4 I.etapy jsou vymezeny v plochách stávajících veřejných prostranství P\* a v rámci návrhové plochy pro bydlení individuální BI 375 řešené platným územním plánem.

Každý stavební pozemek musí přiléhat minimálně 1 stranou k ploše dopravy silniční, kde bude umístěna obslužná komunikace.

Plochy pro výstavbu rodinných domů doporučujeme rozdělit na:

I.etapa / část 1: maximálně 2 stavební pozemky

I.etapa / část 2: maximálně 2 stavební pozemky

I.etapa / část 3: maximálně 3 stavební pozemky

I.etapa / část 4: maximálně 2 stavební pozemky

#### **Poznámka:**

V rámci řešení územní studie je jen doporučen optimální přípustný počet stavebních pozemků v jednotlivých částech 1 až 4 řešených v rámci I.etapy. Konkrétní vymezení jednotlivých stavebních pozemků bude řešeno v navazujících řízeních vedených stavebním úřadem s ohledem na aktuální majetkoprávní vztahy v území.

# ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

### **Podmínky pro využití pozemků**

Využití pozemků je řešeno v souladu s funkčním využitím jednotlivých ploch dle platného Územního plánu Zlína.

Plochy určené územní studií pro výstavbu rodinných domů odpovídají funkčnímu využití ploch stanovených platným územním plánem:

### **BI – plochy individuálního bydlení**

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a vilách

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- pozemky souvisejícího občanského vybavení

Nepřípustné využití:

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

### **Poznámka:**

Oproti řešení územního plánu je v daných částech I. etapy řešených v rámci územní studie stanoveno jako **nepřípustné umístování staveb maloobchodu do 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy**. Vzhledem k tvaru a velikosti jednotlivých řešených částí, není možné v daném konkrétním případě umístění staveb s uvedenými prostorovými parametry.



# ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

Plochy určené územní studií pro stabilizaci stávajících a výstavbu nových obslužných komunikací vozidlových, inženýrských sítí a umístění přilehlých zatravněných pásů odpovídají funkčnímu využití ploch bydlení individuálního BI a ploch veřejných prostranství P\* stanovených platným územním plánem.

V řešení územní studie jsou pro upřesnění obslužné komunikace s doprovodnými zatravněnými pásy zařazeny do ploch pro dopravu silniční. Dané plochy nemají potřebné šířkové parametry minimálně 8m a proto není možné jejich zařazení do ploch veřejných prostranství.

### **DS – plochy dopravy silniční**

Hlavní využití:

- pozemky komunikací vozidlových

Přípustné využití:

- pozemky komunikací pěších
- pozemky doprovodné sídelní zeleně
- pozemky technické infrastruktury
- parkovací stání, které svou polohou a rozsahem nenaruší hlavní využití

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují bezpečnost dopravy a bezpečný pohyb osob, kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

### Poznámka:

Oproti řešení územního plánu je v částech I.etapy, řešených v rámci územní studie, stanoveno jako **nepřípustné umístování drobné architektury, pozemků tržišť, náměstí, návší, parků, zastávek a zálivů hromadné dopravy, cyklotras, parkovacích ploch, staveb pro hromadné parkování podzemní, altánů, veřejných WC, půjčoven sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, hřišť**. Vzhledem k tvaru a velikosti ploch dopravy silniční v řešených částech I.etapy, zde není možné umístění výše uvedených pozemků a staveb přípustných v plochách veřejných prostranství P\*.

# ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

Využití pozemků řešené územní studií je stanoveno v souladu s doplňujícími podmínkami pro využití navržené lokality BI 375 dle platného Územního plánu Zlína.

### Doplňující podmínky pro využití navržené lokality:

- zpracování studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování: *územní studie je zpracována v rozsahu I.etapy lokality BI 375, pro II.etapu byla dokumentace pouze prověřena v rámci konceptu*
- zajistit napojení lokality na páteřní komunikaci ulicí Rozhledy, Chrástka, Březová: *územní studií je řešeno napojení na výše uvedené ulice pouze jednotlivých drobných částí lokality, které jsou zařazeny do první etapy, řešení zohlednilo majetkoprávní vztahy v území a zájmy vlastníků jednotlivých pozemků*
- zajistit vnitřní dopravní obsluhu: *vnitřní dopravní síť je řešena pouze v konceptu, a to ve 3 variantách. Řešení nebylo možné dopracovat do návrhu, protože není v současnosti plně vyřešeno dopravní napojení ploch II.etapy vzhledem k majetkoprávním vztahům v území. Například ul. Chrástka ve vlastnictví Statutárního města Zlína je zcela nekapacitní, s těsně přilehlou stávající zástavbou. K ul. Březová přiléhají pozemky vlastníků, kteří je chtějí využít pro výstavbu R. Celá ulice Rozhledy je nekapacitní a současně není ve vlastnictví Statutárního města Zlína. S ohledem na dané místní podmínky jsou v rámci I.etapy řešeny pouze drobné plochy s těsnou návazností na stávající zaužívané obslužné komunikace a ulice. Vymezení stavebních pozemků a komunikací v I.etapě je řešeno tak, aby v budoucnosti nemohlo dojít k zastavění přístupových cest do ploch II.etapy – tj. jsou respektovány komunikace minimálně dle katastru nemovitostí.*
- řešit přístup k navazujícím plochám krajiny: *prostupnost krajiny je zachována, řešení respektuje stávající cestní síť dle katastru nemovitostí*

Dopravní napojení ulicemi Rozhledy, Chrástka a Březová a zaokruhování stávajících komunikací v lokalitě BI 375 není řešeno. V konceptu ÚS bylo prokázáno, že celá rozsáhlá vnitřní část II.etapy v současnosti nemá (s ohledem na majetkoprávní vztahy v území) žádné kapacitní dopravní napojení, proto tato část lokality není v návrhu územní studie řešena.

**ÚZEMNÍ STUDIE  
JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375**

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

**e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích individuálního bydlení**

**Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích BI - bydlení individuální:**

**I.etapa, část 1:**

- St.č. 3m** - stavební čára:  
minimálně 3m od hranice ploch pro dopravu (umístění rodinných domů a doplňkových staveb dle vymezení v grafické části dokumentace)
- St.p. 40%** - zastavitelnost pozemku:  
maximálně 40% (60% plochy pozemku bude tvořeno vyhrazenou zelení – sady, zahrady, okrasná zeleň)
- 1PP, 2NP** - podlažnost staveb:  
maximálně 1 podzemní podlaží a 2 nadzemní podlaží

**I.etapa, část 2,3,4:**

- St.č. 6m** - stavební čára:  
minimálně 6m od hranice ploch pro dopravu (umístění rodinných domů a doplňkových staveb dle vymezení v grafické části dokumentace)
- St.p. 40%** - zastavitelnost pozemku:  
maximálně 40% (60% plochy pozemku bude tvořeno vyhrazenou zelení – sady, zahrady, okrasná zeleň)
- 1PP, 2NP** - podlažnost staveb:  
maximálně 1 podzemní podlaží a 2 nadzemní podlaží

Parkování vozidel bude zajištěno na pozemcích jednotlivých rodinných domů. Stavební čára je v části 2,3,4 stanovena 6m od hranice plochy pro dopravu, tím je dán dostatečný prostor pro zajištění parkování vozidel před objekty rodinných domů. V části 1 s ohledem na potřebu respektování stávajícího nadzemního vedení VN 22kV s rozsáhlým ochranným pásmem je stavební čára stanovena minimálně 3m od hranice plochy pro dopravu, zde bude nutné zajistit parkování vozidel vedle rodinných domů.

# ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

### Poznámka:

Schématické zobrazení navrhovaných rodinných domů včetně jejich umístění v rámci stavebních pozemků není závazné.

Vzhledem k velké rozmanitosti obytné zástavby v navazující místní části Jaroslavice není v řešené lokalitě jednoznačně předepsán určitý tvar rodinných domů, ani tvar jejich zastřešení.

Přesný tvar a skladba staveb na jednotlivých pozemcích včetně tvaru zastřešení bude řešena v konkrétních případech umístování RD v navazujících řízeních vedených stavebním úřadem.

### **f) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

#### **Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích DS – doprava silniční:**

- |                |  |
|----------------|--|
| <b>V.š. 3m</b> | - šířka vozidlové komunikace:<br>minimálně 3m (komunikace jednopruhová)  |
| <b>PMK 4m</b>  | - šířka volného prostoru místní komunikace:<br>minimálně 4m (komunikace jednopruhová + oboustranný zelený pás) |

Minimální šířka prostoru místní komunikace umožňuje vymezení jednopruhové komunikace a zatravněných pásů s šířkou minimálně 0,5m po obou stranách komunikace. Dané volné pásy budou sloužit pro výstavbu sjezdů k jednotlivým RD, pro uložení vedení inženýrských sítí včetně souvisejících zařízení, pro osazení stožárů veřejného osvětlení a pro výsadbu veřejné zeleně. V místech rozšíření ploch dopravy silniční budou dle potřeby umístěny výhybny a obratiště.

#### **Doprava**

Nové dopravní napojení řešených částí 1 a 2, I.etapy je zajištěno návrhem jednopruhové místní komunikace s šířkou vozovky minimálně 3m a s celkovou šířkou volného pásu mezi oplocenými pozemky 4m. Navrhované komunikace se napojují v zastavěném území na stávající dopravní síť:

- část 1 je napojena z ulice Chrástka
- část 2 je napojena z ulice Rozhledy

Dopravní obsluha řešených částí 3 a 4, I.etapy je zajištěna prostřednictvím stávajících místních komunikací:

- část 3 má přímé dopravní napojení na ulici Svažitá
- část 4 má přímé dopravní napojení na ulici Březová

# ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

### I.etapa, část 1:

Nová komunikace v části 1 maximálně respektuje vymezení stávající účelové komunikace dle katastru nemovitostí, která přímo navazuje na ulici Chrástka a pokračuje do ploch navazujících luk a pastvin. Nová komunikace je za druhým stavebním pozemkem ukončena obratištěm a v rámci rozšíření ukončujícího stávající ulici, které se nachází v přehledném místě na horizontu s výhledem do stávající části ulice i do jejího nového úseku, je řešena výhybna.

Dotčená část 1 je rozdělena na plochu pro dopravu a na dvě přilehlé plochy pro výstavbu – z jihovýchodní strany přiléhá zahrada stávajícího RD ze severozápadní strany je napojena nová plocha pro výstavbu maximálně 2 RD. .

Šířka řešené části 1 a rozsáhlé ochranné pásmo VN, které posunuje zastavitelné území k ploše pro dopravu, neumožňují rozšíření nové komunikace v daném území na dvoupruhovou.

Vedení nové komunikace umožňuje přímý přístup ke stávajícím plochám zemědělské půdy v navazující volné krajině.

### I.etapa, část 2:

Nová komunikace v části 2 je vedena v návaznosti na ukončení ulice Rozhledy v trase sjezdu ke stávajícímu rodinnému domu za řešeným stavebním pozemkem. V rámci úpravy stávajícího sjezdu bude provedena výstavba nové komunikace s šířkou minimálně 3m a s volným prostorem mezi oplocením minimálně 4m. Ulice Rozhledy bude opatřena novým obratištěm. Stavební pozemek je vymezen tak, aby bylo možné ulici rozhledy rozšířit a v jejím prodloužení dopravně napojit vnitřní část II. etapy lokality BI 375.

Vedení nové komunikace a umístění obratiště na ulici Rozhledy umožňuje přístup ke stávajícím plochám zemědělské půdy v navazující volné krajině.

### **Zásobování vodou**

Rodinné domy budou zásobovány pitnou vodou ze stávajícího vodovodního řadu v ulici Chrástka (I.etapa, část 1), v ulici Svažitá (I.etapa, část 3), v ulici Březová (I.etapa, část 4). Pro část 1 a 2 bude nezbytné provedení prodloužení vodovodního řadu do zájmového území. Pro nové rodinné domy v části 3 a 4 budou v rámci jejich projektové přípravy navrženy samostatné vodovodní přípojky z přilehlých vodovodních řadů.

V lokalitách, které nejsou přímo napojeny na obecní vodovod (část 1 a 2), nebo kde je nedostatečný hydrostatický tlak vody, budou vybudovány studny, které pokryjí spotřebu vody do doby provedení potřebných úprav na stávající vodovodní síti.

### **Odkanalizování**

Splaškové vody z jednotlivých RD budou navrhovanou splaškovou kanalizací (část 1 a 2) nebo přípojkami (část 3 a 4) odvedeny do stávající kanalizační sítě Jaroslavic, která zajišťuje odvedení odpadních vod z místní části na městskou ČOV k likvidaci.

# ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

V části 1, kde v současnosti není žádná stávající kanalizační síť, budou splaškové vody svedeny novou splaškovou kanalizací do čerpací stanice odpadních vod u posledního RD a poté tlakovou kanalizací odvedeny do stávající kanalizace procházející ulicí Chrástka.

V části 2, kde v současnosti není žádná stávající kanalizační síť, budou splaškové vody z navrhovaného RD a stávající zástavby v ulici Rozhledy svedeny novou splaškovou kanalizací do čerpací stanice odpadních vod umístěné v nejnižší části ulice Rozhledy a podél oplocení stávajících zahrad odvedeny navrhovanou tlakovou kanalizací do systému odkanalizování v části 1 s odvedením splaškových vod do stávající kanalizační sítě v ulici Chrástka.

Odtok dešťové vody bude minimalizován zadržováním vody v akumulacích jímkách na pozemcích RD v jednotlivých částech I. etapy. Dešťové vody budou přednostně využity pro závlahu, případně jako vody užitkové. Řešení bude součástí individuální stavby každého RD. Pouze zbytkové dešťové vody, které nebude možné využít na pozemcích RD, budou dle možností jednotlivých částí I. etapy odvedeny do stávající vodoteče nebo na základě souhlasu provozovatele do stávající kanalizace. Případné zasakování dešťových vod v zasakovacích jímkách na pozemcích RD bude přípustné pouze pod podmínkou kladného hydrogeologického posouzení.

### **Zásobování elektrickou energií**

Pro zajištění dodávky el. energie budou v navržených částech I. etapy provedeny jednotlivé přípojky nových RD z přílehlé místní sítě nízkého napětí, případně bude provedeno nové vedení NN z nejbližší stávající distribuční trafostanice.

### **Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení v části 3 a 4 je stávající v ulici Svažitá a Březová. V části 1 a 2 bude osvětlení zajištěno z přívodu stávající větve VO v ulici Chrástka a Rozhledy. Nové zemní kabely VO budou vedeny v souběhu s novými úseky obslužných komunikací.

Pro osvětlení příjezdových komunikací do řešených částí 1 a 2 budou v rámci doprovodných zatravněných pásů podél navrhovaných komunikací osazeny nové sadové stožáry VO.

### **Nakládání s odpady**

Ukládání směsného komunálního odpadu do určených nádob bude prováděno na pozemcích jednotlivých RD. Odvoz a likvidace odpadu bude zajištěna specializovanou firmou mimo řešené území.

Tříděné obaly určené k druhotnému zpracování a nebezpečný odpad budou shromažďovány v rámci sběrných míst umístěných v místní části Jaroslavice, případně ve sběrných dvorech města Zlína.

# ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

### **g) Podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území**

#### **Podmínky ochrany hodnot území**

Zástavba v blízkosti řešeného území nemá urbanistickou a architektonickou hodnotu, nenachází se zde žádné památkově chráněné objekty.

Řešené plochy jsou územím s archeologickými nálezy. Stavebníci jsou povinni již v době přípravy stavby oznámit záměr Archeologickému ústavu akademie věd ČR a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést v dotčeném území záchranný archeologický výzkum (§ 22 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Celkový rozsah sídelní zeleně v řešených částech I. etapy zajistí zejména významný podíl vyhrazené zeleně stanovením zastavitelnosti jednotlivých stavebních pozemků v rozsahu max. 40%, tím je dán předpoklad pro zachování ploch zeleně v zahradách rodinných domů v rozsahu min. 60% ploch vymezených stavebních pozemků.

Upřesněním plochy pro dopravu silniční a stanovením zastavitelnosti jednotlivých stavebních pozemků pro rodinné domy v rozsahu max. 40%, je dán rovněž předpoklad pro minimalizaci konečného záboru zemědělského půdního fondu v dotčeném území.

Stávající plochy krajinné zeleně v těsné návaznosti na dotčené plochy v části 1 a 2 nejsou navrhovaným řešením územní studie měněny – rozsah a funkční využití daných ploch dle platného územního plánu je plně respektováno.

#### **Podmínky rozvoje hodnot území**

Lokalita pro výstavbu rodinných domů řeší požadavky na rozvoj civilizačních hodnot území v souladu s celkovým řešením platné územně plánovací dokumentace. Návrh územní studie respektuje základní požadavky na přiměřený rozvoj obytných funkcí města Zlína.

V souladu s aktuálními požadavky na zajištění veřejné infrastruktury je řešeno kapacitní dopravní napojení pozemků pro výstavbu navržených rodinných domů (jednotlivé části 1 a 2 pro max. 2RD) a stabilizace stávajících dopravních propojení (části 3 a 4 pro max. 3RD) včetně vymezení dostatečného rozsahu volného prostoru pro vedení požadovaných inženýrských sítí.

**h) Podmínky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. podmínky pro ochranu veřejného zdraví, požární ochranu, civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu, ochranu ložisek nerostných surovin, geologické stavby v území, ochranu před povodněmi, a jinými rizikovými přírodními jevy)**

### **Ochrana veřejného zdraví**

Kapacitní dopravní napojení lokality a řešení odkanalizování a zásobování vodou a energiemi včetně rozšíření veřejného osvětlení zajišťuje základní požadavky na ochranu veřejného zdraví.

### **Požární ochrana**

Lokality pro výstavbu rodinných domů jsou rozděleny na jednotlivé stavební pozemky tak, aby byly zajištěny dostatečné odstupy jednotlivých staveb v souladu s požadavky platné legislativy a bylo zajištěno přímé dopravní napojení rodinných domů na veřejně přístupné místní komunikace. Dopravní napojení stavebních pozemků v souladu s platnými právními předpisy zajišťuje základní požadavky požární ochrany.

### **Civilní ochrana**

Dopravní napojení jednotlivých částí určených pro výstavbu zajišťuje základní požadavky civilní ochrany obyvatelstva.

### **Obrana a bezpečnost státu**

Řešené území nepodléhá požadavkům obrany a bezpečnosti státu.

### **Ochrana ložisek nerostných surovin**

V řešeném území se nenachází žádné ložisko nerostných surovin. Řešené území nepodléhá požadavkům na ochranu nerostných surovin.

### **Požadavky vyplývající z geologické stavby v území**

V řešeném území nejsou evidovány žádné nebezpečné svahové deformace. Vzhledem ke sklonu svahu v části 3 řešené I.etapy však doporučujeme před zahájením výstavby rodinných domů provedení podrobného inženýrsko – geologického průzkumu, který stanoví podmínky pro umístění a zakládání objektů v území.



# ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

### Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Zástavba navrhovaných rodinných domů je situována v plochách, které nemohou být ohroženy záplavovým územím Jaroslavičského potoka.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy není v řešeném území požadována.

Nad částí 4 řešené I.etapy, která je určena pro výstavbu rodinných domů, jsou situovány zatravněné plochy zemědělského půdního fondu, proto doporučujeme podél jihovýchodní hranice stavebních pozemků a stávajících oplocených zahrad RD řešit odvodňovací příkop (pro zachycení extravilánových vod) se zaústěním do stávající občasné vodoteče, která prochází údolnicí západně od dotčených pozemků.

### **i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**

Navrhované stavby dopravní a technické infrastruktury řešené územní studií jsou umístěny v plochách stávajících a navrhovaných veřejných prostranství P\* a dále v návrhové ploše bydlení individuálního BI 375 takto vymezené platnou územně plánovací dokumentací. V řešené lokalitě nejsou dle opatření obecné povahy Územního plánu Zlína vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

Navrhované řešení územní studie nemá žádné nové požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

### **j) Vymezení staveb pro asanaci**

Navrhované stavby dopravní a technické infrastruktury jsou situovány ve volných plochách, kde nejsou umístěny žádné trvalé stavby.

Navrhované řešení nemá žádné požadavky na asanaci.

**ÚZEMNÍ STUDIE**  
**JAROSLAVICE – LOKALITA BI 375**

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

**k) Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů grafické části územní studie**

Dokumentace je zpracována v souladu s platnými právními předpisy a požadavky na obsah a rozsah dokumentace stanovenými v zadání územní studie.

**Obsah dokumentace:**

A) Textová část

A1	Textová část – návrh	18 stran textu
A2	Textová část – odůvodnění	17 stran textu

B) Grafická část      9 výkresů formátu A3

B1	Situace širších vztahů
B2	Výkres etapizace
B3	Koordinační výkres - 3 výřezy I.etapy
B4	Hlavní výkres - 3 výřezy I.etapy
B5	Vlastnické vztahy s návaznosti na dopravní napojení

Návrh územní studie byl zpracován a předán objednateli 3x v listinné podobě a 1x v digitální podobě na CD.