ÚZEMNÍ STUDIE
Vršava II- lokalita BI 231

Textová část

Prosinec 2014

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

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o pořizovateli dokumentace

Pořizovatel	:	Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení územního plánování Náměstí Míru 12 761 40 Zlín
Zastoupený	:	Ing. Petrou Reichovou vedoucí odd. územního plánování
Objednatel studie	:	Ing. Zdeněk Blažek vlastník pozemků 3703/1, 3703/3, 3700/4, 3701/1, 3701/3 3100/16

Údaje o stavbě

Název stavby	:	Vršava II – lokalita BI 231
Místo stavby	:	Zlín – místní část Vršava
Kraj	:	Zlínský
Pozemky dotčené stavbou	:	viz Přehled dotčených pozemků

Údaje o zpracovateli dokumentace

Projekční firma	:	FORMICA s.r.o. Slovenská 2685 760 01 Zlín
IČO firmy	:	46982663
DIČ firmy	:	CZ – 46982663
Ředitel firmy	:	Ing. arch. Pavel Hanulík
Autor studie	:	Ing. arch. Pavel Hanulík
Spolupráce	:	Ing. arch. Martin Dřímal
Stupeň dokumentace	:	Urbanistická zastavovací studie
Datum	:	Prosinec 2014

OBSAH A USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1 Úvod
A.2 Vymezení a popis řešeného území
A.3 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
A.4 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

A.5 Návrh koncepce řešeného území
- 5.1 Urbanistická koncepce
- 5.2 Dopravní řešení
- 5.3 Technická infrastruktura
- 5.4 Veřejné prostranství
- 5.5 Koncepce zeleně

B. GRAFICKÁ ČÁST

B.1	Situace širších vztahů	1: 6 000
B.2	Vlastnické vztahy – kopie katastrální mapy s vyznačením dotčených pozemků	1: 1 000
B.3	Dopravní řešení a řešení inženýrských sítí	1: 1 000
B.4	Urbanisticko architektonické řešení	1: 500
B.5	Řez navrženým územím vč. uličního profilu	1: 200
B.6	Koncept řešení ve variantách	
6.1	Varianta A – skica	1: 1 000
6.2	Varianta B – skica	1: 1 000
6.3	Varianta C – skica	1: 1 000

A.1 Úvod

Územní studie opětovně prověřuje území určené pro bydlení v části Zlín - Horní Vršava, ve kterém se v Územním plánu města Zlína schváleném dne 15.11.2011 s účinností od 31.12.2011 nacházela plocha pro bydlení **BI i.č. 231**, a která byla zrušena rozhodnutím Krajského soudu v Brně.
Územní studie navazuje a částečně koriguje I. etapu již dříve zpracované územní studie v této ploše, která je zaevidována na ÚUR pod č. pod č. 32850283, název Horní Vršava.
Celé území tj. I. a II. etapa, je navrženo tak, aby bylo vhodně začleněno do pohledově exponované části města Zlína.
Zpracovaná územní studie by měla být podkladem pro rozhodnutí Zastupitelstva SMZ o navrácení lokality BI 231 do platného Územního plánu SMZ.

A.2 Vymezení a popis řešeného území

Zájmové území se nachází v severozápadní, nejvýše položené části, městské lokality Zlín - Horní Vršava. Převážná část jeho plochy je pokryta nesečeným travnatým porostem, doplněná početným náletem volně rostoucích keřů. V území se nachází tři objekty původní pasekářské zástavby.

Ze severní strany je zájmové území lemováno pásem krajinné zeleně – **K** táhnoucí se podél masivu smíšeného lesa a kopírujícím v podstatě jeho ochranné pásmo.
Východní okraj území tvoří zástavba řadovými domky podél ulice Horní Vršava VII, severovýchodní část tvoří zástavba izolovanými rodinnými domy.

Po jížním okraji zájmového území probíhá částečně zpevněný přístup a příjezd z konce ulice Horní Vršava VII k pozemkům zájmového území lokality BI 231 a dále pokračující formou nezpevněné polní cesty směrem severním k lesu.
Ve východní části území probíhá směrem severním sypaný zpevněný obslužný příjezd (ulice Horní Vršava VIII) pro stávající 2 rodinné domy na severním okraji lokality.
Trasa této komunikace bude využita jako obslužná komunikace pro novou výstavbu pro max. 10 rodinných domů – jedná se o I. etapu řešení zájmového území BI 231.

Západní část území (za polní cestou směrem k Jižním svahům) je vymezena plochou **SO** – smíšená obytná plocha a plochou krajinné zeleně – **Z***.

Plocha je protkána sítí zaužívaných pěších tras, které spojují východní prostory sídliště Jižní svahy (Hony a Podlesí) se západní částí stabilizované zástavby lokality Vršavy.
Tyto trasy slouží také k rekreačním účelům a k propojení nahodilých výletních tábořišť.
V platném ÚP SMZ je tato funkce území zdůrazněna umístěním plochy **RH 486** – rekreace hromadná – v jihozápadním okraji řešeného území.

Středem zájmového území, přes některé stávající pozemky, prochází vzdušné vedení elektrické energie. Po jižním a západním okraji území je vedena trasa vodovodu a trasa slaboproudu.

K lokalitě je navržena územním plánem plocha **P* 1079** jako přístupová plocha veřejným prostranstvím tj. ulicí Horní Vršava VII.

Celková výměra řešeného území činí více jak 2,0 ha resp. 2,488 ha, z čehož vyplývá potřeba na minimální požadovanou výměru veřejného prostranství – 1 000 m^2 resp. 1 244 m^2.

Rozsah zájmového území v katastru SMZ je doložen v situaci širších vztahů – výkres č. **B.1**.

Rozsah dotčených pozemků a vlastnické vztahy jsou doloženy na výkresu vlastnických vztahů – výkres č. **B.2** a v následujícím přehledu:

Vlastník :	Parc.č.
Statutární město Zlín	3732/1, 3732/7, 3696, 3697
Pšeja Petr	3694/1, 3694/2, 3695
SJM Drahoš Oldřich Ing., Drahošová Blanka SJM Havliš Karel Ing.arch., Havlišová Hana Ing.arch.	3690/2, st.1959, st.1968
Riesslerová Eva Ing.arch.	3698/4, 3698/5
Morys Josef	3700/2
Mikel Jiří Ing., Miklová Lucie JUDr.	3700/18, 3700/15, 3703/4
Paštěková Sylvie Mgr.	3700/17
Blažek Zdeněk ing., VALSTAV ZLÍN GROUP, spol. s.r.o.	3700/4, 3700/16, 3701/1, 3701/3, 3703/1, 3703/3
SJM Herzán David Ing., Herzánová Blanka Ing.	3700/5, 3701/2, 3703/2
Stoklasová Bernarda	3688/1, 3688/2, 3690/1

A.3 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem vyžití

Z návrhové části územního plánu SMZ vyplývají tyto podmínky:

Plocha individuálního bydlení - BI

Hlavní využití:

– bydlení v rodinných domech a vilách

Přípustné využití:

– pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství
– pozemky sídelní zeleně
– pozemky veřejných prostranství
– pozemky souvisejícího občanského vybavení (maloobchod do 1000 m^2 prodejní plochy)

Nepřípustné využití:

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

Doplňující podmínky pro využití navržené lokality:

- zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování
- bude řešena obsluha napojením na stávající veřejné prostranství ul. Horní Vršava VII
- bude zachován příjezd ke stávajícím objektům
- výšková hladina zástavby max. 2 NP

A.4 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů:

Území je dotčeno těmito limity:

Vodovod
- trasa vodovodního vedení LT 100 prochází po západním a jižním okraji řešeného území resp.. po východním a severním okraji polní cesty, a to od lesního masivu až po odbočku ul. Horní Vršava VIII, kde se napojuje na vodovod PE 100 vedoucí z konce ul. Horní Vršava VII

Venkovní vedení NN
- trasa venkovního vedení NN na stožárech vede z konce ul. Horní Vršava VII po jižním okraji řešeného území a odbočuje do ul. Horní Vršava VIII

Telekomunikační kabel
- trasa telekomunikačního kabelu je vedena podél jižního a poloviny západního okraje řešeného území resp. po jižním okraji polní cesty, a to opět z konce ul. Horní Vršava VII směrem na Jižní svahy

Vzdálenost 50 m od okraje lesa
- do řešeného území v jeho severní resp. severozápadní části zasahuje ochranné pásmo lesa, které činí 50 m
- v souladu s územním plánem SMZ je ochranné pásmo lesa sníženo výjimkou na 20 m

A.5 Návrh koncepce řešeného území

5.1 Urbanistická koncepce

Urbanistické řešení celé lokality **BI 231** navazuje a částečně koriguje řešení I. etapy výstavby, na kterou je již schválena územní studie.
Celé území tj. I. a II. etapa, je navrženo tak, aby bylo vhodně začleněno do pohledově exponované části města Zlína uplatňující se na horizontu města zejména při dálkových pohledech od jižního a východního směru.

Celková výměra řešeného území činí více jak 2,0 ha resp. 2,488 ha, z čehož vyplývá potřeba na minimální požadovanou výměru veřejného prostranství – 1 000 m^2 resp. 1 244 m^2.
Plochy veřejného prostranství s výměrou 1 255 m^2 jsou navrženy podél severního a severovýchodního okraje řešeného území, a to v návaznosti na pás krajinné zeleně a masiv přilehlého smíšeného lesa.
Veřejná prostranství na vlastních pozemcích jsou doplněna v platném ÚPN SMZ plochou RH 486 – rekreace hromadná – umístěné v jihozápadním okraji řešeného území.

Severní okraj území v ochranném pásmu lesa v šířce 20 m je ponechán bez zástavby.

Základní prostorové uspořádání:

- lokalita je umístěna na okraji zastavěného území městské části Horní Vršava, navržena je tedy zástavba rozptýlená, s umístěním samostatných rodinných domů (RD) podél obslužných komunikací

- jednotlivé RD jsou osazeny do navržené parcelace, která respektuje jednak vlastnické poměry v území a zároveň se přizpůsobuje požadavku na **rozptýlenou zástavbu**

- **I. etapa** výstavby podél komunikace Horní Vršava VIII v návaznosti na stávající zástavbu je určena pro umístění 10 RD s parcelami respektujícími vlastnické poměry v území

- **II. etapa** výstavby v západní části území v návaznosti na volnou krajinu a krajinnou zeleň je navržena s většími pozemky, parcelace je podřízena požadavku volnější zástavby, je zde navrženo umístění 12 RD

- s přihlédnutím k orientaci RD ke světovým stranám a konfiguraci terénu budou jednotlivé objekty RD osazeny tak, aby každý měl vytvořen dobré podmínky pro oslunění obytných místností, venkovních pobytových ploch a přirozené výškové osazení do rostlého terénu

- vzájemné **odstupové vzdálenosti** jednotlivých staveb RD a odstupy od navržených majetkových hranic mezi pozemky jsou obecně stanoveny na 6 m na jižní a 6 resp. 3 m na severní hranici pozemků

- poloha **stavební čáry** od uliční majetkové hranice je v navržené parcelaci oboustranně stanovena na 6 m od koridoru veřejného prostranství - viz typický řez navrženým územím

- v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 22 je stanovena šířka **veřejného prostoru**, jehož součástí je pozemní obousměrná komunikace š. 5,50 m zpřístupňující pozemky RD a jednostranný chodník š. 1,60 m, na **8,10 m** - viz typický řez navrženým územím

- navržené RD budou mít **plochou střechu**, RD budou maximálně **dvoupodlažní,**
RD mohou být podsklepené, úroveň ± 0,00 prvního nadzemního podlaží bude maximálně přimknuta k upravenému terénu

- součástí všech RD a vil mohou být garáže, garážová stání, která budou součástí hlavní hmoty objektu s přímým napojením na obslužnou komunikaci, odstavení vozidel bude na zpevněné ploše na pozemku stavby RD mimo veřejné prostranství

- **oplocení** domů směrem do ulice bude max. výšky 1,30 m, bude situováno na hranici veřejného prostoru bez podezdívky nebo na podezdívce s maximální výškou 0,1 m, další oplocení pozemků bude řešeno drátěným pletivem

5.2. Dopravní řešení

Zájmové území BI 231 je dopravně napojeno na stávající dopravní systém vybudovaný v místní části Zlín - Horní Vršava.

Na konci ulice Horní Vršava VII je nové území napojeno novou obslužnou obousměrnou komunikací v šířce 5,50 m s chodníkem šířky 1,60 m na jižním okraji.
V této šířce je nová obslužná komunikace vedena západním směrem cca 45 bm po odbočku k ul. Horní Vršava VIII.

Zde je nově navržena křižovatka s kolmým křížením. Od křižovatky v trase dnešní ul. Horní Vršava VIII, je navržena nová obslužná komunikace šířky 5,50 m s jednostranným chodníkem š. 1,60 m na západním okraji. Komunikace délky cca 125 bm je ukončena jednostranným obratištěm.
Tato komunikace obsluhuje území I. etapy s navrženými 10 RD a zpřístupňuje stávající zástavbu na severním okraji území.

Od křížení s ul. Horní Vršava VIII nová obslužná obousměrná komunikace šířky 5,50 m a rovněž s jednostranným chodníkem š. 1,60 m pokračuje západním směrem a táhlým

obloukem se stáčí na sever k lesnímu masivu. V oblouku je obslužná komunikace rozšířena do profilu 6,0 m, za obloukem chodník přechází na západní okraj komunikace.
Takto navržená komunikace v délce cca 275 bm obsluhuje území II. etapy s navrženými 12 RD a je ukončena obratištěm tvaru T na hranici ochranného pásma lesa.

5.3. Technická infrastruktura

Dostupné inženýrské sítě se nachází v blízkosti řešeného území – zejména na konci ul. Horní Vršava VII a podél jižního okraje území.

Kanalizace jednotná
Kanalizace je v lokalitě Horní Vršava řešena jako jednotná, ukončena je stávající kanalizaci DN 300 na konci stávající zástavby, ul. Horní Vršava VII. Na tuto kanalizaci bude nová lokalita napojena.

V návaznosti na stávající, je kanalizace navržena na jižním okraji území z PVC DN 300 v délce cca 90 bm jako větev S1. Z ní odbočuje směrem na sever v ul. Horní Vršava VIII větev S2 – PVC DN 250 v délce cca 110 bm. Na větev S1 je napojena i větev S3 - PVC DN 250 v délce cca 215 bm.
Tyto kanalizační větve budou situovány pod obslužnými komunikacemi. Na ně budou napojeny kanalizační přípojky jednotlivých RD.

Dešťové vody z komunikací budou svedeny přes retenční nádrže umístěné pod povrchem komunikací do jednotné kanalizace.
Dešťové vody z pozemků a střech jednotlivých RD budou zachyceny vodotěsnými jímkami - cca 3-5 m3 dle plochy střechy a zpevněných ploch RD (bude řešeno a navrženo výpočtem při povolování jednotlivých RD) – a následně vypouštěny řízeným odtokem dešťové vody, aby nedošlo k zahlcení stávajícího kanalizačního řadu a narušení stávajících odtokových poměrů v lokalitě navýšením dešťových vod z jednotlivých zpevněných ploch a střech rodinných domů.

Vodovod
Stávající vodovodní vedení LT 100 prochází po západním a jižním okraji řešeného území resp.. po východním a severním okraji polní cesty, a to od lesního masivu až po odbočku ul. Horní Vršava VIII, kde se napojuje na vodovod PE 100 vedoucí z konce ul. Horní Vršava VII

Vodovodní řád V1 pro I.etapu v ul. Horní Vršava VII je navržen z lPe DN 80 v délce 115 bm a ukončen hydrantem.
Vodovodní řád V2 zásobující II. etapu je navržen z lPe DN 80 v délce cca 200 bm a ukončen hydrantem.
Trasy nových vodovodních řádů jsou vedeny v chodníku a z nich jsou přípojkami napojeny jednotlivé RD..

Plynovod NTL
Stávající NTL plynovod je ukončen na pozemcích řadových RD na konci ul. Horní Vršava VII. Na jižním okraji území je navržen plynovod Lpe 160, který je veden směrem ke stávajícímu plynovodu v ul. Horní Vršava VII, ale není s ním propojen.
Nové trasy plynovodu NTL – P1 v délce 55 + 115 bm pro I.etapu a P2 v délce 200 bm pro II.etapu jsou navrženy z PE 110.
Větve P1 a P2 jsou vedeny v zeleném pásu š. 1,0 m veřejného prostranství.

Rozvody NN
Stávající nadzemní vedení na jižním okraji území a v ul. Horní Vršava VII bude zrušeno.

Rozvod NN bude řešen jako zemní vedení v délce cca 55 + 110 bm pro I.etapu a cca 275 bm pro II.etapu výstavby.
Vedení bude uloženo pod chodníkem v souběhu s vodovodem a veřejným osvětlením, na hranicích pozemků budou umístěny jednotlivé HPS.

Veřejné osvětlení
Veřejné osvětlení je navrženo v chodníku v souběhu s trasou vedení NN v délce cca 165 a 275 bm.
Jednotlivé stožáry se svítidly budou umístěny po cca 30 až 50 m. V lokalitě jsou navrženy 3 stožáry VO pro I.etapu a 6 stožárů VO pro II.etapu. Typ stožárů a svítidel bude akceptovat požadavky budoucího správce VO – Technické služby Zlína, s.r.o.

Pozn.
Schématické uložení jednotlivých inženýrských síti je doloženo v typickém řezu veřejného prostranství – viz výkres B.5

5.4. Veřejná prostranství

Celková výměra řešeného území činí více jak 2,0 ha resp. 2,488 ha, z čehož vyplývá potřeba na minimální požadovanou výměru veřejného prostranství – 1 000 m^2 resp. **1 244 m^2**.
Plochy veřejného prostranství s výměrou 696 m^2 + 1 012 m^2 = **1 708 m^2** jsou navrženy podél severozápadního okraje řešeného území, v návaznosti na masiv přilehlého smíšeného lesa na severu a volnou krajinu směrem západním k sídlišti Jižní svahy.
Takto umístěné veřejné prostranství je volně přístupné a nezasahuje do soukromí budoucí zástavby a umožňuje volný veřejný přístup do lesa resp. napojení na současné pěší trasy v lese.
Veřejná prostranství na vlastních pozemcích jsou doplněna v platném ÚPN SMZ plochou RH 486 – rekreace hromadná – umístěné v jihozápadním okraji řešeného území.

5.5. Koncepce zeleně

S ohledem na polohu řešeného území, která je na okraji stávající zástavby místní části Zlína – Vršavy a v návaznosti na volnou krajinu a masiv lesa, je problematika řešení zeleně velmi jednoduchá a jasná.
Charakter zástavby je navržen jako rozptýlený, s dostatečně velkými pozemky umožňujícími řešit kvalitní zahradnické úpravy v návaznosti na přechod jednotlivých pozemků do volné krajiny.
Plochy soukromé zeleně na pozemcích jsou doplněny plochami zeleně ve veřejných prostorech a prostranstvích.
Podél obslužných komunikací v tzv. veřejném prostoru šířky 8,10 m je navržen pás zeleně šířky 1,0 m.
Plochy veřejného prostranství s výměrou 1 255 m^2 jsou navrženy podél severního a severovýchodního okraje řešeného území, a to v návaznosti na pás krajinné zeleně a masiv přilehlého smíšeného lesa.
Takto umístěné veřejné prostranství je volně přístupné a nezasahuje do soukromí budoucí zástavby a umožňuje volný veřejný přístup do lesa resp. napojení na současné pěší trasy v lese a přilehlém území.