

Územní studie

Zlín – Vršava – lokalita BI 227

Textová část

leden 2016

A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.1.1 Údaje o pořizovateli dokumentace

Pořizovatel: Magistrát města Zlína
Oddělení prostorového plánování
Středisko územního plánování
Náměstí Míru 12,
761 40 Zlín

Zastoupený: ing. Petrou Reichovou
Vedoucí střediska územního plánování

Objednatel studie: Mgr. Tomáš Duchťík
Středová 4595,
760 05 Zlín
Vlastník pozemku 3710/21, k.ú. Zlín

A.1.2 Údaje o stavbě

Název stavby: Vršava – lokalita BI 227
Místo stavby: Zlín – místní část Vršava
Kraj: Zlínský
Pozemky: 3710/20, 3710/21, 3710/22, 3710/23, severní část pozemku 3723/22, k.ú. Zlín

A.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

Projekt zpracoval: Boq architekti

Na Maninách 1590/29
170 00 Praha 7 Holešovice
IČO: 03612449
DIČ: CZ03612449
Tel.: **773 578 203**

1) autoři územní studie: ing arch. Miroslav Stach - autorizace: ČKA – 04 240
ing. arch. Jana Pavelcová – autorizace: ČKA – 04 239

A.2 ÚVOD

Územní studie prověřuje území určené pro bydlení v části Zlín – Vršava, návrhová plocha individuálního bydlení BI 227. Tato lokalita je vymezena v platném Územním plánu Zlína, který byl schválen dne 15.12.2011 v právním stavu ke dni 3.6.2014.

A.3 VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezené návrhovou plochou BI 227 a nachází se v jižním okraji lokality Vršava, která je součástí Zlína. Jihovýchodní svah o sklonitosti přibližně 10% prostorově navazuje na postupně zaplňovanou zástavbu samostatných rodinných domů. Území má nyní charakter nevyužívané půdy s náletovou zelení. V jižní části lokality, v severní části pozemku parc. č. 3723/22 k.ú. Zlín je na základě stavebního povolení z roku 2004 realizován objekt pro bydlení, který není dosud zkolaudován a zanesen do katastru nemovitostí. Celkově

sestává řešené území ze čtyř celých parcel: parc. č. 3710/20, 3710/21, 3710/22, 3710/23 a severní části pozemku 3723/22, vše k.ú. Zlín.

Lokalita je dopravně obslužitelná ze severozápadní strany ulicí Horní Vršava V. a z jihovýchodní strany ulicí Horní Vršava IV. Obě tyto komunikace svými parametry splňují požadavky na dopravní obslužnost individuálních objektů pro bydlení. Ze severovýchodní strany sousedí lokalita s protáhlým pozemkem 3723/16 vlastněným Statutárním městem Zlín a způsobem využití ostatní komunikace. Dá se předpokládat, že tento pozemek bude určen k zajištění pěšího propojení ulic Horní Vršava IV a Horní Vršava V. Na pozemcích přilehlých místních komunikací se vyskytuje kompletní technická infrastruktura.

a) seznam pozemků a staveb – vlastnické právo

k.ú.: Zlín Parc. č.

Vlastnické právo

3710/20	Duchtík Tomáš Mgr., Středová 4595, 76005 Zlín
3710/21	Duchtík Tomáš Mgr., Středová 4595, 76005 Zlín
3710/22	Stratil Jaroslav JUDr., Padělky I 4059, 76001 Zlín
3710/23	Stratil Jaroslav JUDr., Padělky I 4059, 76001 Zlín
3723/22	Kadlčík Aleš, 2. května 4099, 76001 Zlín

Sousední pozemky

3710/1	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
3710/19	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
3710/19	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
3723/2	Horák Pavel Ing., Horní Vršava V 5366, 76001 Zlín
3723/20	SJM Lysoněk Josef Ing. a Lysoňková Irena Ing., Horní Vršava V 5355, 76001 Zlín
3723/21	Horák Pavel Ing., Horní Vršava V 5366, 76001 Zlín
3723/31	SJM Lysoněk Josef Ing. a Lysoňková Irena Ing., Horní Vršava V 5355, 76001 Zlín
3723/32	SJM Felcman Vladimír a Felcmanová Alena, Horní Vršava IV 5260, 76001 Zlín
3724/3	Kadlčík Aleš, 2. května 4099, 76001 Zlín
3782/9	SJM Felcman Vladimír a Felcmanová Alena, Horní Vršava IV 5260, 76001 Zlín
3782/16	Felcman Vladimír, Horní Vršava IV 5260, 76001 Zlín Kadlčík Aleš, 2. května 4099, 76001 Zlín
3783/1	Chrastinová Marie, Na Výsluní 314, 76001 Zlín
3785	Chrastinová Marie, Na Výsluní 314, 76001 Zlín

A.4 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Z územního plánu vyplývají tyto podmínky:

Plochy bydlení individuálního – BI

Hlavní využití:

– bydlení v rodinných domech a vilách

Přípustné využití:

– pozemky související dopravní a technické infrastruktury

– pozemky sídelní zeleně

– pozemky veřejných prostranství

– pozemky souvisejícího občanského vybavení (maloobchod do 1000 m² 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

– pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

Doplňující podmínky pro využití navržené lokality BI 227:

- zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování

- obsluha bude řešena napojením na stávající veřejné prostranství ul. Horní Vršava

- výšková regulace zástavby – max. 2NP bez podkroví

Celková výměra: **0,584** ha

Minimální požadovaná výměra veřejného prostranství: není stanovena

A.5 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Území je dotčeno těmito limity:

- území s archeologickými nálezy (UAN) – UAN III. – území, na kterém ještě nebyl rozpoznán a pozitivně doložen výskyt arch. nálezů a prozatím tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno nebo jinak využito člověkem a proto existuje 50% pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů - část lokality (pozemek parc. č. 3723/22, na kterém je realizována stavba) se nachází v ploše ovocného sadu s BPEJ: 64.16.7/V a 62.44.1/III.

A.6 NÁVRH KONCEPCE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

6.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Lokalita je umístěna ve stavebně pozvolna stabilizovaném území s umístěním samostatných rodinných domů (RD), které budou osazeny do stávající parcelace. Každý z objektů je osazen tak, aby měl, s přihlédnutím k orientaci ke světovým stranám a svažitosti terénu, dobré podmínky pro oslunění obytných místností a venkovních pobytových ploch. RD budou mít plochou střechu. Stavby budou maximálně 2-podlažní, případně částečně/zcela 1-podlažní. RD mohou být podsklepené, úroveň $\pm 0,00$ prvního nadzemního podlaží bude maximálně přimknuta k upravenému terénu ze strany veřejného prostranství s ohledem na možnosti výškového osazení (při dodržení minimálně 0,15 m nad upraveným terénem pozemku).

Objekty budou umístěny na základě regulativů stavebních čar nepřekročitelných:

- stavební čára nepřekročitelná volná hlavního objektu – zástavba musí být umístěna uvnitř plochy, smí libovolně ustupovat od čáry
- stavební čára nepřekročitelná doplňkových objektů (garáž, zastřešené garážové stání, oplocení) – zástavba musí být umístěna mezi čarou a hranicí s veřejným prostranstvím

Stavební čára nepřekročitelná volná hlavního objektu bude minimálně 6,0 m od majetkové hranice s veřejným prostranstvím.

Stavební čára nepřekročitelná doplňkových objektů bude 10,0 m od majetkové hranice s veřejným prostranstvím. Objekty garáží musí být vzdáleny od hranice pozemků minimálně 2,0 m.

Oplocení pozemků směrem do ulice/veřejných prostranství (uliční oplocení) je možné do výšky max. 1,3 m od úrovně chodníku/komunikace v místě maximální výšky oplocení s přihlédnutím k průběhu terénu (jsou-li plotová pole ve vertikální orientaci a terén svažité, vztahuje se výška 1,3 m k nejvyššímu bodu plotového pole. Pokud bude orientace oplocení kolmo k terénu a jeho horní hrana bude průběžná, platí výška 1,3 m pro celé oplocení).

Uliční oplocení pozemku může v závislosti na modelaci terénu tvořit opěrnou stěnu, která nepřesáhne výšku 1,3 m od úrovně přilehlého chodníku/komunikace. Uliční oplocení bude primárně situováno na majetkové hranici s veřejným prostranstvím s podmínkou dodržení šířky veřejného prostranství. Uliční oplocení může zasahovat do hloubky pozemku až do úrovně stavební čáry nepřekročitelné doplňkových objektů.

Konkrétní materiálové a tvarové řešení uličního oplocení bude předmětem následné projektové dokumentace jednotlivých objektů.

Zbývající oplocení mezi jednotlivými pozemky bude řešeno drátěným pletivem o výšce až 1,8m.

6.2 Dopravní infrastruktura

Zájmové území BI 227 je dopravně napojeno na stávající dopravní systém vybudovaný v místní části Zlín – Vršava. Lokalita je dopravně obslužitelná ze severozápadní strany ulicí Horní Vršava V. a z jihovýchodní strany ulicí Horní Vršava IV. Obě tyto komunikace svými parametry splňují požadavky na dopravní obslužnost individuálních objektů pro bydlení. Součástí všech RD mohou být buď garáže/garážová stání, která budou součástí hlavní hmoty objektu, nebo stejně jako samostatné objekty, vždy však s přímým napojením na pozemní komunikaci. Bude splněna podmínka zajištění odstavení vozidla na zpevněné ploše na pozemku RD, mimo pozemky veřejných prostranství (dle ÚP), ať už před garážovým stáním nebo vedle něj, v návaznosti na stávající obslužné komunikace.

6.3 Technická infrastruktura

Na pozemcích přilehlých místních komunikacích se vyskytuje kompletní technická infrastruktura, na kterou se jednotlivé RD budou připojovat. Dešťové vody budou u každého RD v maximální míře zadržovány (akumulace, retence, zasakování). Budou respektována ochranná pásma navržených i stávajících inženýrských sítí.

6.4. Veřejná prostranství

Jedná se o lokalitu, pro kterou není nutno vymezit plochy veřejných prostranství.