

# ÚZEMNÍ STUDIE

## ZLÍN - LOKALITA BH 1150

Aktualizace 2021



Pořizovatel:  
Magistrát města Zlína  
Oddělení prostorového plánování

Objednatel:  
RC Development, s.r.o.

Zhotovitel:  
PS studio s.r.o.

Datum:  
červenec 2021

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE:**

A.	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍHO PODKLADU .....	2
B.	CÍL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	3
C.	POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	3
C.1.	Stávající využití území .....	3
C.2.	Širší vztahy .....	3
C.3.	Vlastnické vztahy .....	3
C.4.	Hodnoty v území.....	3
C.5.	Limity využití území .....	4
C.6.	Územní plán Zlín .....	4
D.	NÁVRH ŘEŠENÍ.....	5
D.1.	Urbanistická koncepce, podmínky pro zástavbu.....	5
D.2.	Koncepce veřejné infrastruktury .....	5
E.	ZDŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ.....	6
E.1.	Zdůvodnění urbanistická koncepce, podmínek pro zástavbu .....	6
E.2.	Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury .....	7
F.	SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ .....	8
G.	DOKLADOVÁ ČÁST.....	8

**OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE:**

Číslo výkresu	Název výkresu	Měřítko výkresu
1	Situace širších vztahů	1 : 5 000
2	Vlastnické vztahy	1 : 1 000
3	Dopravní schéma lokality a řešení inženýrských sítí	1 : 1 000
4	Výšková hladina zástavby	1 : 5 000
5	Urbanisticko-architektonická situace řešeného území, plošné a výškové regulativy	1 : 1 000
6	Řez pohledy zástavbou	1 : 1 500
7.1	Základní prostorové ztvárnění, pohledy 1, 2	
7.2	Základní prostorové ztvárnění, pohledy 3, 4	
7.3	Základní prostorové ztvárnění, pohledy 5, 6, 7, 12	
7.4	Základní prostorové ztvárnění, pohledy 8, 9	
7.5	Základní prostorové ztvárnění, pohledy 10, 11, 15	
7.6	Základní prostorové ztvárnění, pohledy 13, 14	

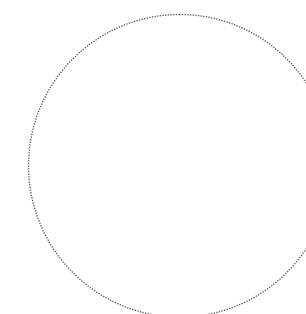
**TEXTOVÁ ČÁST****A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍHO PODKLADU**

Název: **Územní studie Zlín – lokalita BH 1150**

Pořizovatel: **Magistrát města Zlína**  
 Oddělení prostorového plánování  
 Náměstí míru 12  
 760 01 Zlín

Objednatel: **RC Development, s.r.o.**  
 Nádražní 238/7  
 682 01 Vyškov

Zpracovatel: **PS studio s.r.o.**  
 Revoluční 999/24d, 691 45 Podivín  
 Architekt / Zodpovědný projektant:  
 Ing. arch. Pavel Šemora, *autorizace u České komory architektů č. 3495*  
 M: 774 738 101, E: SemoraPSstudio@gmail.com



Otisk autorizačního razítka a podpis:



## B. CÍL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie US9 vyplývá z platného Územního plánu Zlína, s nabytím účinnosti poslední změny 3. 1. 2020, a týká se přestavbové plochy P68 pro bydlení hromadné s označením BH 1150.

Základním cílem studie je prověření výškového uspořádání ve vztahu k zástavbě centra města.

Studie prověřuje výškové možnosti a stanovuje předpokládanou výšku v parametrech v absolutní výšce spolu s objemovým formováním zástavby.

## C. POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní studie řeší lokalitu uvnitř zastavěného území na jihozápadním okraji centra města Zlína.

Z hlediska stavebního ji lze prohlásit za proluku v zástavbě, uliční šířky 50 metrů.

Lokalita je definována v severní části ulicí Antonínova, ze západu objektem ubytovny Gebra a hřištěm SPŠ Zlín. Z jižní a východní se nacházejí především administrativní objekty a poliklinika orientovaná k třídě Tomáše Bati.

Hranice řešeného území má velikost 2.700 m<sup>2</sup>.

Jedná se o svažité území s nadmořskou výškou v severní části 227-229 m.n.m. a v jižní části 232-234 m.n.m.

### C.1. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V současné době je řešená lokalita tvořena pozemky zařazenými dle druhu do ostatních ploch. Na pozemcích se nenachází nadzemní stavební objekty. Z poloviny mají využití jako ostatní komunikace a z poloviny jako zeleň. Z prostoru ulice Antonínská se nachází podél ubytovny vjezd a kolmá parkovací stání pro osobní vozidla. Podél ulice Antonínská je několik vzrostlých stromů, zbytek pozemku je převážně travnatý.

Panoramatický pohled od polikliniky:



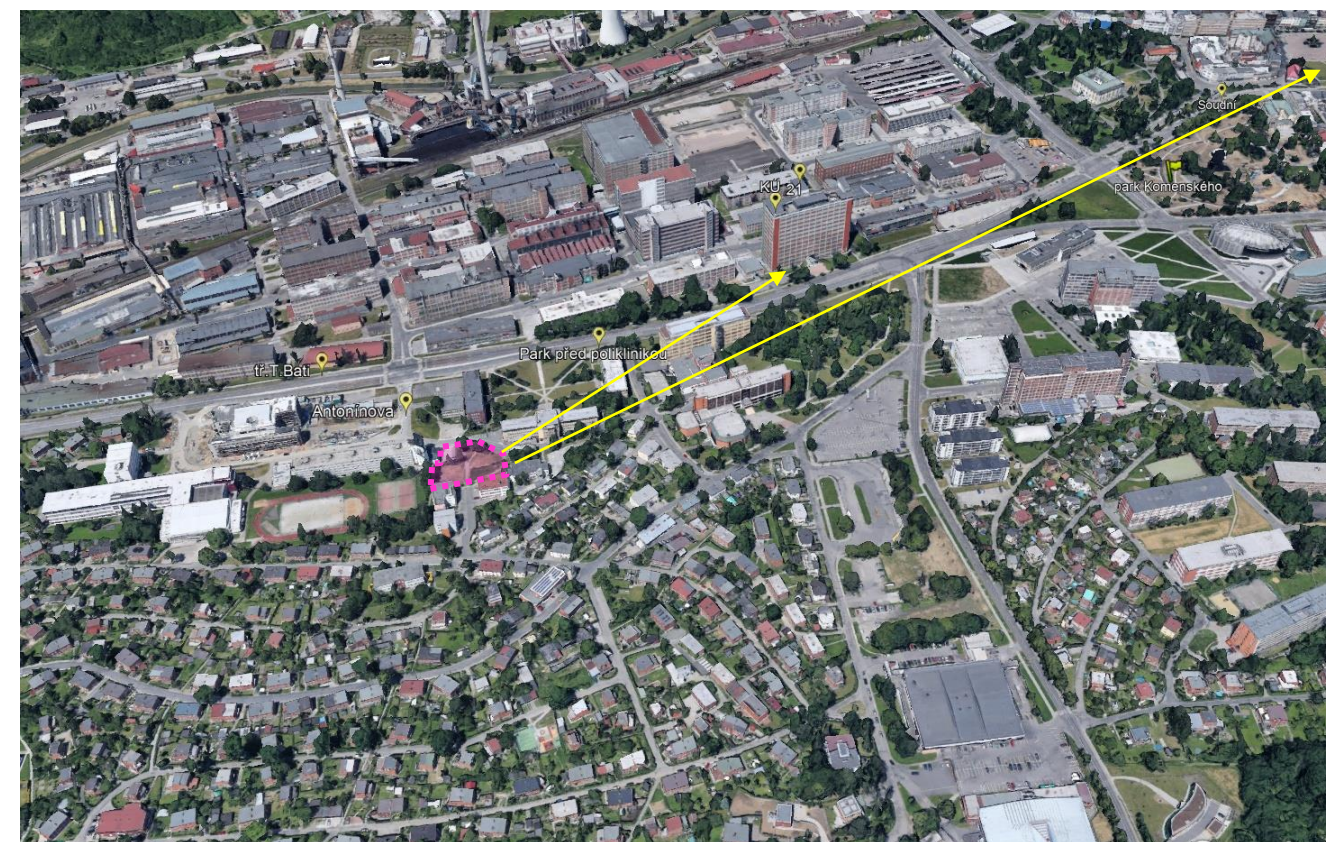
Pohledy od lokality ke krajskému úřadu (objekty 21, 31, 32, 33, 34) a od ulice Antonínova k jihu:



### C.2. ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita je součástí vnějšího prstence centra města Zlína vzdálená 1,1 km od náměstí Míru a 400 m od budovy krajského úřadu (Baťův mrakodrap). V docházkové vzdálenosti nebo případně na kole jsou v dosahu všechny druhy občanského vybavení.

Výřez z „Google Earth Pro“ s vymezením řešeného území, orientace k severu:



### C.3. VLASTNICKÉ VZTAHY

Z výkresu 2. Vlastnické vztahy je patrné, že pozemky v řešeném území jsou ve vlastnictví RC Zlín poliklinika. Prostor ulice Antonínské je ve vlastnictví Statutárního města Zlína a ve zbylé části lokalitu obemykají pozemky ve vlastnictví právnických osob.

Tabulka se seznamem pozemků v řešeném území studie, vše v katastrálním území Zlín 635561:

Číslo parcely	Číslo LV	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku způsob využití	BPEJ	Vlastník
979/31	7845	1402	ostatní plocha zeleň		RC Zlín Poliklinika s.r.o., Nádražní 238/7, 68201 Vyškov
4099/1	7845	979	ostatní plocha ostatní komunikace		RC Zlín Poliklinika s.r.o., Nádražní 238/7, 68201 Vyškov
4099/3	7845	144	ostatní plocha ostatní komunikace		RC Zlín Poliklinika s.r.o., Nádražní 238/7, 68201 Vyškov
4099/9	7845	166	ostatní plocha jiná plocha		RC Zlín Poliklinika s.r.o., Nádražní 238/7, 68201 Vyškov
4099/12	7845	12	ostatní plocha ostatní komunikace		RC Zlín Poliklinika s.r.o., Nádražní 238/7, 68201 Vyškov

### C.4. HODNOTY V ÚZEMÍ

Celá řešená lokalita se nachází v Městské památkové zóně Zlín (r.č. ÚSKP 2085). Současná zástavba je situována v údolí řeky Dřevnice a na přilehlých svazích. Mimo objekty zámku či kostela je nejvíce specifická etapa staveb spojených s rozvojem firmy Baťa na začátku 20. století.



V bezprostředním okolí řešené lokality se nenachází žádná nemovitá kulturní památka.

Nejbližší chráněnou památkou je Bařův mrakodrap, Volně stojící, třináctipatrový věžový dům se střešní terasou, situovaný ve východní části továrního areálu. Objekt pochází z let 1936 - 1939 od architekta Vladimíra Karfíka. Střešní terasa je také místo panoramatického výhledu na město Zlín. Řešená lokalita a její zástavba se bude uplatňovat především vůči této stavbě.

## C.5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Řešenou lokalitou neprochází žádná páteřní rozvodná síť.

Na pozemcích se nachází sítě technické infrastruktury pro obsluhu okolní zástavby:

- kanalizace nerozlišeno
- nízkotlaký plynovod (NTL)
- podzemní vedení elektrické energie nízkého napětí (NN)
- kabelové vedení sítí elektronických komunikací

Viz výkres 3. Dopravní schéma lokality a řešení inženýrských sítí.

Pro všechna uvedená vedení sítí bude nutné v rámci nové zástavby zajistit jejich přeložení a koordinaci.

## C.6. ÚZEMNÍ PLÁN ZLÍN

V rámci platného územního plánu Zlín je územní studie předepsána pro plochu změny s označením BH 1150, která je jako přestavbová plocha P68 určena k využití pro bydlení hromadné BH.

### C.6.1. PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Respektovat vymezené hodnoty území, veškeré děje, činnosti a zařízení musí zachovat kvalitu hodnot kulturních (urbanistických, architektonických) a přírodních, nesmí zde být umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály hodnoty území, jejich prostředí a estetické působení v prostoru sídel a krajiny.

Ochrana hodnot spočívá v čistotě bařovského urbanismu a zachování tradičního stylu staveb města Zlína.

Řešená lokalita leží v území zásadního významu pro charakter města A 49 - kulturní hodnoty. Jedná se o území v rozsahu městské památkové zóny Zlín (MPZ) - unikátní soubor obytných, správních i výrobních budov postavených ve funkcionalistickém stylu kolem původního historického jádra.

Stanovené podmínky ochrany jsou respektovány:

- zachování specifické Bařovské architektury, její urbanistické struktury a jednotného architektonického charakteru
- respektovat kulturní a přírodní hodnoty území
- ochrana urbanisticky jedinečného "Gahurova prospektu" završeného budovou Památníku Tomáše Bati a komerčními budovami na náměstí Práce
- ochrana historického jádra města včetně soliterních historických budov kostela, radnice a zámku
- ochrana bývalého továrního areálu Bařových závodů
- ochrana čtvrtí s typickými „bařovskými“ domky

V blízkosti lokality se nachází plocha zásadního významu z hlediska architektury a urbanismu B 8. Je to nejstarší soubor obytných staveb s typovými 4-bytovými domy (tzv. čtvrtodomky), dvojdomky a „jednodomky“ jednotného architektonického charakteru, vzniklý hromadnou výstavbou, urbanismus na principu zahradního města s dopravním skeletem dokonale respektujícím terén (převažující trasování ulic po vrstevnici).

Stanovené podmínky ochrany nejsou dotčeny.

V blízkosti lokality se nachází architektonicky významný soubor staveb C 10. Je to nejstarší soubor tzv. čtvrtodomků s prvními typovými čtvrtodomky (čtvrt domek s mansardou, čtvrtodomky omítané).

Stanovené podmínky ochrany nejsou dotčeny.

V blízkosti lokality se nachází architektonicky cenné stavby 20, 21, 22. Ty řešením ÚS nejsou dotčeny.

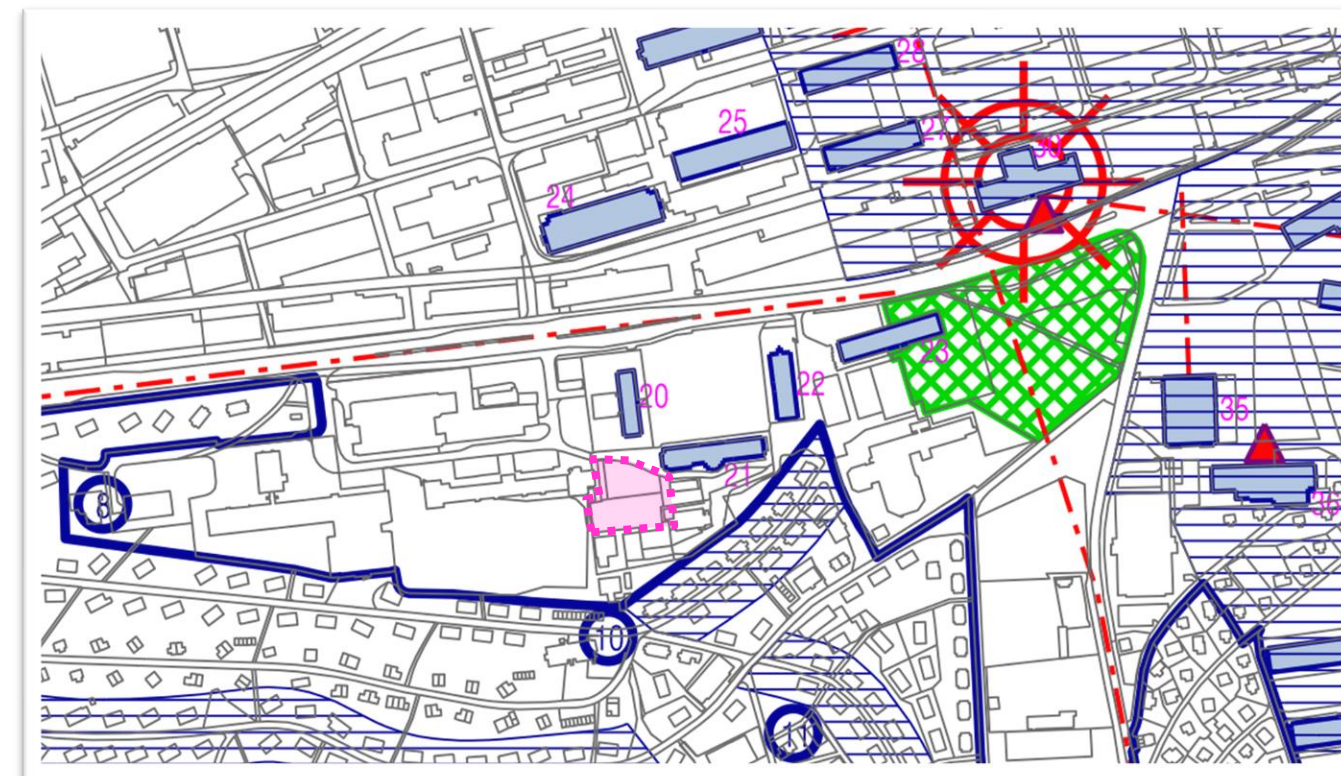
V blízkosti lokality se nachází místo panoramatických rozhledů střešní terasa Bařova mrakodrapu, pro které platí podmínky ochrany:

- zachovat místo panoramatických rozhledů umožňující výhledy na panorama města a krajiny

- nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly tyto hodnoty narušit

Vyhodnoceno v rámci odůvodnění základního prostorového ztvárnění ve významných pohledech.

Výřez ze schématu Ochrana a rozvoj hodnot území SCHEMA-b ÚP Zlín:



----- hranice řešeného území

### C.6.2. PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Pro umístování staveb v plochách BH dle ÚP Zlín platí následující podmínky využití:

Plocha bydlení hromadného	BH
---------------------------	----

*Hlavní využití:*

- bydlení v bytových domech.

*Přípustné využití:*

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- 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

*Podmíněně přípustné využití:*

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše.

*Přípustné využití:*

- pozemky staveb komerčních zařízení, nerušící výroby a služeb za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí.







V rámci konkrétního řešení zástavby bude umožněna prostupnost území v návaznosti na již existující pěší trasy, především v severo-j jižním směru.

### **D.2.3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Řešení dopravní infrastruktury je zobrazeno ve výkrese 3. Dopravní schéma lokality a řešení inženýrských sítí.

Stavební provedení připojení lokality na pozemní komunikaci musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, vyhláška MDaS č. 104/1997 Sb., ČSN 736102 a ČSN 736110. Stavební řešení obytné lokality musí splňovat podmínky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

#### **SILNIČNÍ DOPRAVA**

Lokalita bude dopravně napojena z místní komunikace v ulici Antonínská s propojením za objektem polikliniky na ulici Čiperova. Obě ulice jsou dále napojeny na třídu Tomáše Bati jako silnici I. třídy č. 49.

Předpokladem jsou dva vjezdy do parkovacích podlaží nové zástavby.

#### **VEŘEJNÁ DOPRAVA**

Obsluha území je zajištěna autobusovou a trolejbusovou dopravou se zastávkami v ulici Antonínská a třídě Tomáše Bati, obě v docházkové vzdálenosti cca 100 metrů.

#### **NEMOTOROVÁ DOPRAVA**

Řešená lokalita bude mít hlavní vstup z ulice Antonínská.

V rámci pěší dopravy se předpokládá doplnění oboustranného chodníku v ulici Antonínova od třídy Tomáše Bati k řešené lokalitě s napojením do prostoru parku před poliklinikou pomocí přechodu pro chodce nebo místa pro přecházení.

K zajištění průchodnosti územím je nutné v rámci nové zástavby zajistit propojení pro pěší z ulice Antonínova na ulici Kotěrova.

Nejbližší cyklostezka se nachází v prostoru třídy Tomáše Bati, na kterou bude lokalita napojena po místních komunikacích Antonínova a Čiperova.

#### **PARKOVÁNÍ**

Parkování bude řešeno podrobnější dokumentací. Pro řešení statické dopravy je závazná ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Odstavná a parkovací stání pro novou zástavbu budou řešena jako součást stavby, nebo jako neoddělitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby. Počet parkovacích stání se bude řídit dle velikosti bytu.

Parkovací stání pro návštěvy: výpočet potřeby parkovacích stání bude v souladu s potřebami krátkodobého i dlouhodobého stání. Rozměrové uspořádání parkovacích ploch musí splňovat požadavky ČSN 736056.

Jednotlivá vyhrazená místa pro osoby ZTP budou navržena dle vyhlášky č. 389/2009 v požadovaném počtu připadající na dílčí parkovací plochy. Konkrétní poloha vyhrazených míst bude určena v dalším stupni projektové dokumentace.

### **D.2.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Řešení technické infrastruktury je zobrazeno ve výkrese B.3 Výkres dopravního a technického řešení území.

Na pozemcích se nachází sítě technické infrastruktury pro obsluhu okolní zástavby:

- kanalizace nerozlišeno
- nízkotlaký plynovod (NTL)
- podzemní vedení elektrické energie nízkého napětí (NN)
- kabelové vedení sítí elektronických komunikací

Přeložení stávajících tras, umístění nových vedení a vzájemná koordinace bude řešena v rámci podrobnější dokumentace dle ČSN 73 60 05.

V rámci dokumentace pro umístění stavby bude využití dešťových vod přednostně řešeno na vlastním pozemku, tj. akumulaci a retenci s řízeným odtokem do jednotné kanalizace.

## **E. ZDŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ**

Úkolem územní studie obecně dle stavebního zákona je ověření možností a podmínek změn v území v souladu se současně platnými předpisy jako podklad pro pořizování ÚPD, jejich změn a pro rozhodování v území.

Územní studie je tedy vhodným nástrojem, jak ve vymezené lokalitě prověřit možnosti využití a stanovit podmínky pro budoucí správné obsazení lokality.

Územní studie v souladu se zadáním posoudila a prověřila stávající stav řešeného území, včetně jejího okolí.

ÚS navrhuje detailnější podmínky změn řešeného území v souladu s podmínkami využití dle platného Územního plánu Zlín.

Je navrženo prostorové uspořádání výstavby, umístění místních komunikací a veřejných prostranství.

### **E.1. ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE, PODMÍNEK PRO ZÁSTAVBU**

Požadavky na strukturu zástavby jsou dány podmínky pro ochranu hodnot v území a krajinného rázu.

Stavební plochou jsou definovány vztahy především ke hranicím sousedních parcel tak, aby nedošlo k narušení stavebních předpisů.

Stavební hranice s výškovou regulací 1 usměrňuje umístění a velikost zástavby především k sousedním stavbám a ke svému bezprostřednímu okolí tak, aby nová zástavba co nejvíce zapadla do celkového kontextu struktury města.

Stavební hranice s výškovou regulací 2 zajišťuje ochranu kulturních, architektonických hodnot v území a krajinného rázu města i jeho okolí.

Vzhledem ke specifické architektuře města Zlína, která je charakteristická tzv. baťovskou architekturou jsou stanoveny i požadavky na architektonické ztvárnění staveb a stavební povrchy.

Výšková úroveň 1 umožňuje s přípustnou výškou 27 metrů až 9 obytných nadzemních podlaží, takže ve výkrese 4. Výšková hladina zástavby se dostává do kategorie 9-12 np, která je v centrální části zastoupena minimálně. Jak vyplývá z řezu SJ, počty podlaží a celková výška staveb se liší dle jejich využití. Obytná budova je oproti administrativním a průmyslovým budovám vždy nižší, v tomto případě tomu přispívá i menší stavební prostor řešené lokality.

Výšková úroveň 2 umožňuje s přípustnou výškou 52 metrů až 15 obytných nadzemních podlaží, takže ve výkrese 4. Výšková hladina zástavby se dostává do kategorie 13 a více np, která je v centrální části zastoupena pouze budovou krajského úřadu 21. Tato výšková úroveň zajišťuje, že je mezi hmotami budovy 21 a lokalitou BH 1150 rozdíl 18 metrů, což je doloženo ve výkrese 6. Řezopohledy zástavbou.

Vyhodnocení výškových úrovní vůči kulturním, architektonickým hodnotám a krajinnému rázu je provedeno pomocí hmot vložených do programu Google Earth Pro (od společnosti Google LLC) s prostorovým zobrazením zástavby viz výkres 7. Základní prostorové ztvárnění.

Tento program byl zvolen z toho důvodu, že je volně dostupný pro každého, kdo by si chtěl ověřit správnost prověření navrhovaných výškových variant. Jednoduché prostorové zobrazení stávajících budov a hmot předpokládané budoucí zástavby jsou lépe vnímané v kontextu. Odpadá tak riziko chyby při zákresu do fotografie nebo nepřehlednost při hmotovém 3D modelu.

#### **1. POHLED TŘÍDOU TOMÁŠE BATI K CENTRU**

Pohled je z úrovně chodce třídou Tomáše Bati od západu k centru města od zastávky Zahradnická.

Hmota výškové úrovně 1 se v tomto pohledu neuplatňuje.

Hmota výškové úrovně 2 se v tomto pohledu uplatňuje jako nová pohledová dominanta. Nachází se ve vzdálenější poloze od uličního profilu, takže hmota stavby je při průjezdu třídou kryta zástavbou a vzrostlými stromy.

Ve vztahu k ochraně hodnot je v případě, že stavba samotná bude mít vysokou architektonickou kvalitu, akceptovatelná.

#### **2. POHLED OD TŘÍDY TOMÁŠE BATI DO ULICE ANTONÍNOVA**

Hmota výškové úrovně 1 v tomto pohledu vyplňuje proluku v zástavbě uliční fronty. Hmota jako celek zasahuje do zeleného horizontu v pozadí, ale stále je patrná jeho kontinuita.

Hmota výškové úrovně 2 umocňuje dominantu v místě uliční fronty.



Ve vztahu k ochraně hodnot je v případě, že stavba samotná bude mít vysokou architektonickou kvalitu, akceptovatelná.

### **3. POHLED OD TŘÍDY TOMÁŠE BATI PARKEM K POLIKLINICE**

Hmota výškové úrovně 1 se v tomto pohledu uplatňuje jako pozadí stávající zástavby lemujících park. Hmota jako celek zasahuje do zeleného horizontu v pozadí.

Hmota výškové úrovně 2 umocňuje místní dominantu.

Ve vztahu k ochraně hodnot je v případě, že stavba samotná bude mít vysokou architektonickou kvalitu, akceptovatelná.

### **4. POHLED ZE STŘECHY BAŤOVA MRAKODRAPU DO TŘÍDY TOMÁŠE BATI**

Hmota výškové úrovně 1 se v tomto pohledu uplatňuje jako doplnění uliční fronty ulice Antonínská. Hmota okrajově zasahuje do souboru obytných domů v ulici Kotěrova, což je akceptovatelné.

Hmota výškové úrovně 2 se v tomto pohledu uplatňuje jako nová pohledová dominanta. Hmota zasahuje do lokality souboru obytných domů v pozadí, ale zcela jej nepřetíná.

Ve vztahu k ochraně hodnot je v případě, že stavba samotná bude mít vysokou architektonickou kvalitu, akceptovatelná.

### **5. POHLED Z PARKU KOMENSKÉHO DO TŘÍDY TOMÁŠE BATI**

Hmota výškové úrovně 1 se v tomto pohledu neuplatňuje.

Hmota výškové úrovně 2 se v tomto pohledu uplatňuje minimálně. Vůči okolním stavbám nijak nepřevažuje. Z celkového kontextu staveb je vůči hodnotám v území přípustná.

### **6. POHLED TŘÍDOU TOMÁŠE BATI OD ULICE SOUDNÍ**

Hmota výškové úrovně 1 se v tomto pohledu neuplatňuje.

Hmota výškové úrovně 2 se v tomto pohledu uplatňuje minimálně. Vůči okolním stavbám nijak nepřevažuje. Z celkového kontextu staveb je vůči hodnotám v území přípustná.

### **7. POHLED OD KOUPALIŠTĚ PANORAMA NA KOSTEL PANNY MARIE V ULICI OKRUŽNÍ**

Hmota výškové úrovně 1 se v tomto pohledu neuplatňuje.

Hmota výškové úrovně 2 se v tomto pohledu uplatňuje minimálně. Vůči okolním stavbám nijak nepřevažuje. Z celkového kontextu staveb je vůči hodnotám v území přípustná.

### **8. POHLED Z VYHLÍDKY NAD ULICÍ L. KOŠUTA K CENTRU**

Hmota výškové úrovně 1 se v tomto pohledu uplatňuje jako doplnění uliční fronty ulice Antonínská. Hmota okrajově zasahuje do souboru obytných domů v ulici Kotěrova, což je přípustné.

Hmota výškové úrovně 2 se v tomto pohledu uplatňuje jako nová dílčí dominanta. Vůči Baťovu mrakodrapu nepřevažuje. Hmota zasahuje do lokality souboru obytných domů v pozadí. Z celkového kontextu staveb je vůči hodnotám v území akceptovatelná.

### **9. POHLED Z ULICE VINOHRADY K CENTRU**

Hmota výškové úrovně 1 se v tomto pohledu uplatňuje jako doplnění uliční fronty ulice Antonínská. Hmota okrajově zasahuje do souboru obytných domů v ulici Kotěrova, což je přípustné.

Hmota výškové úrovně 2 se v tomto pohledu uplatňuje jako nová dílčí dominanta. Vůči Baťovu mrakodrapu a jeho okolním stavbám nepřevažuje. Hmota zasahuje do lokality souboru obytných domů i administrativních domů v okolí náměstí T.G. Masaryka v pozadí. Z celkového kontextu staveb je vůči hodnotám v území akceptovatelná.

### **10. POHLED Z VYHLÍDKY NAD ULICÍ POD STRÁNÍ K CENTRU**

Hmota výškové úrovně 1 se v tomto pohledu uplatňuje jako doplnění uliční fronty ulice Antonínská. Hmota okrajově zasahuje do souboru obytných domů v ulici Kotěrova, což je přípustné.

Hmota výškové úrovně 2 se v tomto pohledu uplatňuje jako nová dílčí dominanta. Vůči Baťovu mrakodrapu a jeho okolním stavbám nepřevažuje. Hmota zasahuje do lokality souboru obytných domů i administrativních domů v okolí náměstí T.G. Masaryka v pozadí. Z celkového kontextu staveb je vůči hodnotám v území akceptovatelná.

### **11. POHLED Z PROSTORU PARKU V ULICI K. SVĚTLÉ K CENTRU**

Pohled je uplatněn z nadhledu, takže z pohledu pěšího pozorovatele by hmota byla méně výrazná.

Hmota výškové úrovně 1 se v tomto pohledu neuplatňuje.

Hmota výškové úrovně 2 se v tomto pohledu uplatňuje jako nová dílčí dominanta zasahující do zeleného horizontu. Vůči Baťovu mrakodrapu nepřevažuje. Z celkového kontextu staveb je vůči hodnotám v území akceptovatelná. Částečně podporuje gradaci výšky zástavby v souvislosti se stoupajícím terénem.

### **12. POHLED Z ULICE MOSTNÍ POD ZŠ K BAŤOVU MRAKODRAPU**

Pohled zachycuje průhled v proluce mezi dvěma rodinnými domy.

Hmota výškové úrovně 1 se v tomto pohledu neuplatňuje.

Hmota výškové úrovně 2 se v tomto pohledu uplatňuje jako nová dominanta vystupující ze svahu zástavby a zahrad. Baťův mrakodrap je překrytý novou hmotou stavby. Z celkového kontextu staveb je vůči hodnotám v území akceptovatelná za podmínky jasného materiálového odlišení k povrchu fasády Baťova mrakodrapu.

### **13. POHLED Z ULICE POD ROZHLEDNOU K SEVERU**

Pohled je uplatněn z nadhledu, takže z pohledu pěšího pozorovatele by hmota byly méně výrazné.

Hmota výškové úrovně 1 se v tomto pohledu uplatňuje jako doplnění uliční fronty ulice Antonínská. Hmota okrajově zasahuje do staveb průmyslového areálu Baťova závodu. Ve vztahu k ochraně hodnot je v případě, že stavba samotná bude mít vysokou architektonickou kvalitu, přípustná.

Hmota výškové úrovně 2 se v tomto pohledu uplatňuje jako nová dílčí dominanta zasahující do zástavby průmyslového areálu Baťova závodu. Vůči Baťovu mrakodrapu nijak nepřevažuje. Z celkového kontextu staveb je vůči hodnotám v území akceptovatelná.

### **14. POHLED Z PROSTORU NAD NÁMĚSTÍM T.G. MASARYKA K BAŤOVU MRAKODRAPU**

Pohled je uplatněn z nadhledu, takže z pohledu pěšího pozorovatele by hmota byly méně výrazné.

Hmota výškové úrovně 1 se v tomto pohledu uplatňuje mírně jako doplnění uliční fronty ulice Antonínská.

Hmota výškové úrovně 2 se v tomto pohledu uplatňuje jako nová pohledová dominanta mírně zasahující do zeleného horizontu. Vůči Baťovu mrakodrapu nijak nepřevažuje. Hmota okrajově zasahuje do staveb průmyslového areálu Baťova závodu. Z celkového kontextu staveb je vůči hodnotám v území akceptovatelná.

### **15. POHLED Z ULICE BRATRŮ SOUSEDÍKŮ NAD ZŠ K BAŤOVU MRAKODRAPU**

Pohled zachycuje průhled v proluce mezi objekty základní školy a rodinnými domy.

Hmota výškové úrovně 1 se v tomto pohledu neuplatňuje.

Hmota výškové úrovně 2 se v tomto pohledu uplatňuje jako nová dílčí dominanta vystupující ze svahu zástavby a zahrad. Baťův mrakodrap je částečně překrytý novou hmotou stavby. Z celkového kontextu staveb je vůči hodnotám v území akceptovatelná za podmínky jasného materiálového odlišení k povrchu fasády Baťova mrakodrapu.

## **E.2. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Návrhem dopravního řešení jsou splněny požadavky na šířky veřejného prostranství, dopravní obsluhu lokality včetně možnosti připojení staveb na komunikace a prostupnost územím pro především pro pěší uživatele.

Podrobné řešení parkování v lokalitě je nutno navrhnout v rámci podrobnější dokumentace pro územní řízení.

Podrobné řešení inženýrských sítí je nutno navrhnout v rámci podrobnější dokumentace pro územní řízení, a to včetně způsobu hospodaření s dešťovými vodami.

Pro navrhování pozemních komunikací byly použity parametry dle příslušných ČSN (především ČSN 736101 Projektování silnic a dálnic, ČSN 736102 Projektování křižovatek na PK, ČSN 736110 Projektování místních komunikací). Nové komunikace jsou v řešeném území vymezeny v souladu s platným ÚP Zlín.

Jedním ze základních obecných pravidel pro navrhování pozemních komunikací je vytvářet takové prostředí, které minimalizuje prostor pro lidské chyby. Vzdálenost jednotlivých připojení na pozemní komunikaci má pak vliv na plynulost dopravy a zejména bezpečnost silničního provozu.

Jedním z prvořadých zájmů města a stavebníků v dané lokalitě by mělo být, aby byl budoucí dopravní systém zejména bezpečný, a to jako celek.



## F. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

- Katastrální mapa, ortofoto mapa, vlastnické vztahy: ČÚZK
- Územní plán Zlín, v platném znění k 3. 1. 2020
- ÚAP (Územně analytické podklady) ORP Zlín

## G. DOKLADOVÁ ČÁST

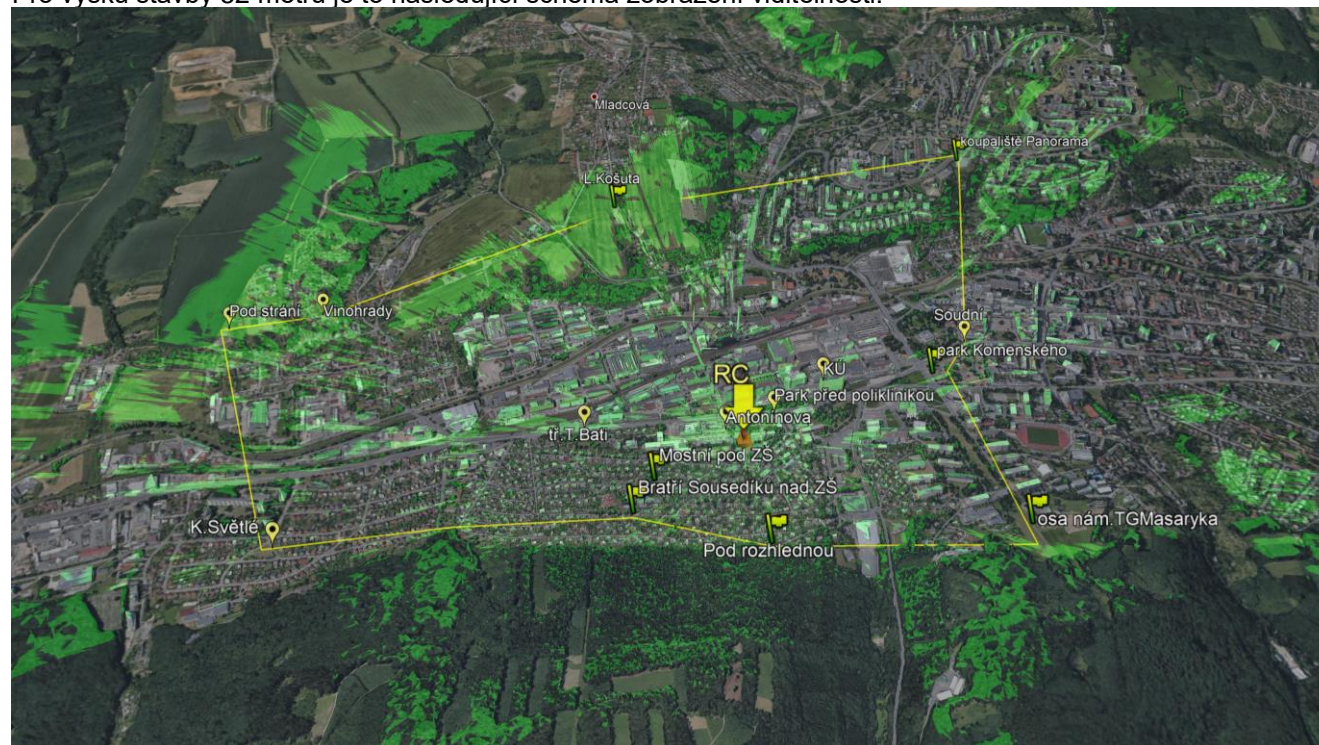
### PROVĚŘENÍ VÝŠKY ZÁSTAVBY

Viditelnost výškových úrovní byla provedena funkcí zobrazení viditelné oblasti v programu Google Earth Pro (od společnosti Google LLC). Zeleně zbarvené oblasti zobrazují povrchy, ze kterých je definovaný bod viditelný.

Pro výšku stavby 27 metrů je to následující schéma zobrazení viditelnosti:



Pro výšku stavby 52 metrů je to následující schéma zobrazení viditelnosti:



Pro výšku stavby 60 metrů je to následující schéma zobrazení viditelnosti:



Lze konstatovat, že posuzované místo lokality BH 1150 je ze vzdálenějších poloh viditelné zhruba ve stejném rozsahu. Se vzrůstající výškou stavby se zvětšuje oblast viditelnosti z bližších poloh v okolí lokality.

### POŽADAVKY K ZAPROCVÁNÍ Z KOMISE VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO ROZVOJE

*Proč ÚS neomezuje zastavěnost pozemků v rámci řešeného území?*

*Jak ÚS řeší vzájemné odstupy staveb?*

ÚS stanovuje hranici s výškovou regulací 1, která jednak řeší návaznosti nebo vzájemné odstupy uvažované zástavby od okolních staveb, a také omezení zastavění pozemků tak, aby zůstal prostor pro zeleň na terénu.

V uliční frontě Antonínova je navrženo navázat na stávající zástavbu kolejí a ubytovny. Od dalších okolních objektů je navržen odstup, kdy je nutno konstatovat, že s řešeným územím nesousedí objekty pro bydlení.

Zastavěnost stavebních pozemků je pro obě výškové úrovně omezena tak, aby nebyla umožněna nevhodná bloková zástavba.

*Jak ÚS řeší stávající prostupnost územím?*

V současnosti se v řešeném území nenachází žádné komunikace a chodníky, pouze pěšinky vychozené v travnatých plochách, které nesplňují normové sklony.

V rámci kapitoly D.2.3. je stanoven požadavek na zajištění propojení ulice Antonínská na ulici Kotěrova. Toto bude prověřeno a navrženo v rámci podrobnější dokumentace tak, aby byly splněny normové požadavky.

### AKTUALIZACE ÚZEMNÍ STUDIE V ROCE 2021

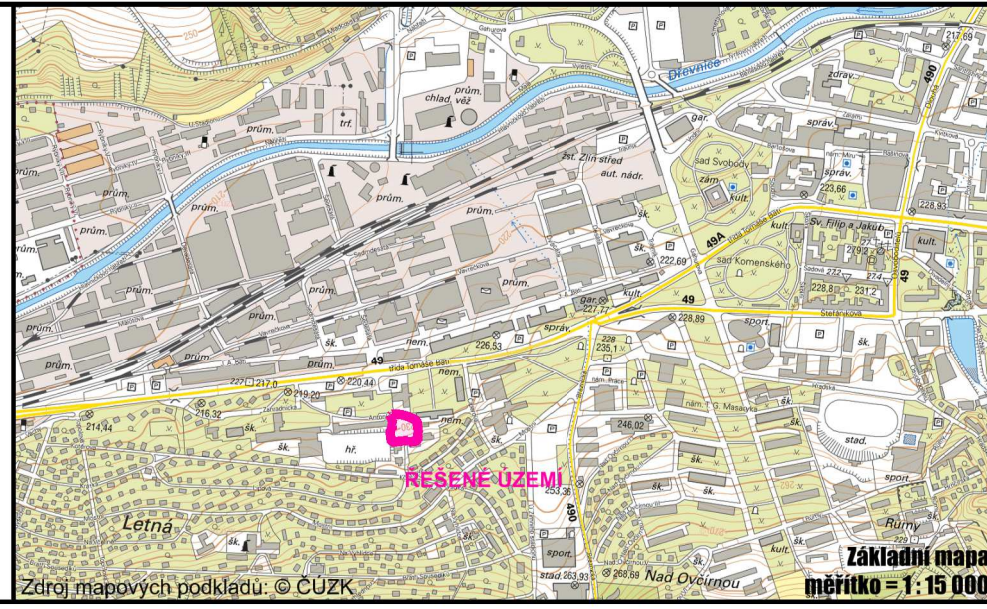
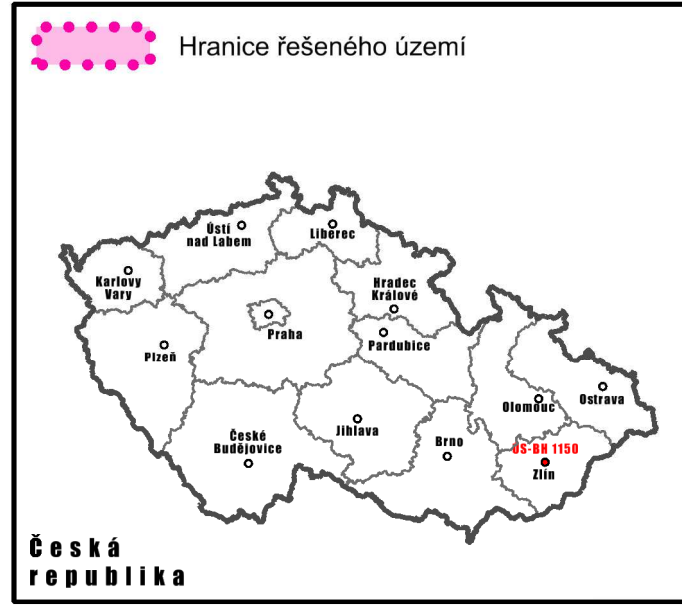
Pořizovatel byl dopisem ze dne 11. 6. 2021 objednatelem požádán o úpravu tohoto územně plánovacího podkladu a jeho opětovnému zaevidování. Při kontrole souladu rozpracované projekční dokumentace pro územní řízení se zaregistrovanou územní studií, která pro výškovou úroveň 2 předpokládá až 15 obytných podlaží po přesném osazení stavby do terénu, vzhledem k ulici Antonínova i vazbě na ulici Kotěrova, a při dodržení minimálních světlých výšek v objektu, a tedy i konstrukčních výšek, není sladěna výšková hladina 15 np s absolutní výškou udávanou od terénu. Navíc již úvodní koncept počítal s větší konstrukční výškou u nástupního a posledního podlaží i nezbytným technickým zázemím, které tvoří schodiště, přejezdy výtahů a vzduchotechnické jednotky na střeše. Při projednaném snížení původní navržené výšky objektu došlo tedy ke správnému uvedení počtu nadzemních podlaží, ale nebyla započtena zvýšená podlaží a konstrukce střechy.

Žádosti o úpravu nastavení absolutní výšky uvažované od terénu pro výškovou úroveň 2 tak, aby byl zajištěn soulad stavebního záměru s územní studií, bylo po prověření na hmotovém fyzickém modelu vyhověno.





AKTUALIZACE 2021



# Ú Z E M N Í S T U D I E Z L Í N - L O K A L I T A B H 1 1 5 0

**POŘIZOVATEL:**  
Magistrát města Zlína  
Oddělení prostorového plánování  
Náměstí míru 12  
760 01 Zlín

**OBJEDNATEL:**  
RC Development, s.r.o.  
Nádražní 238/7  
682 01 Vyškov

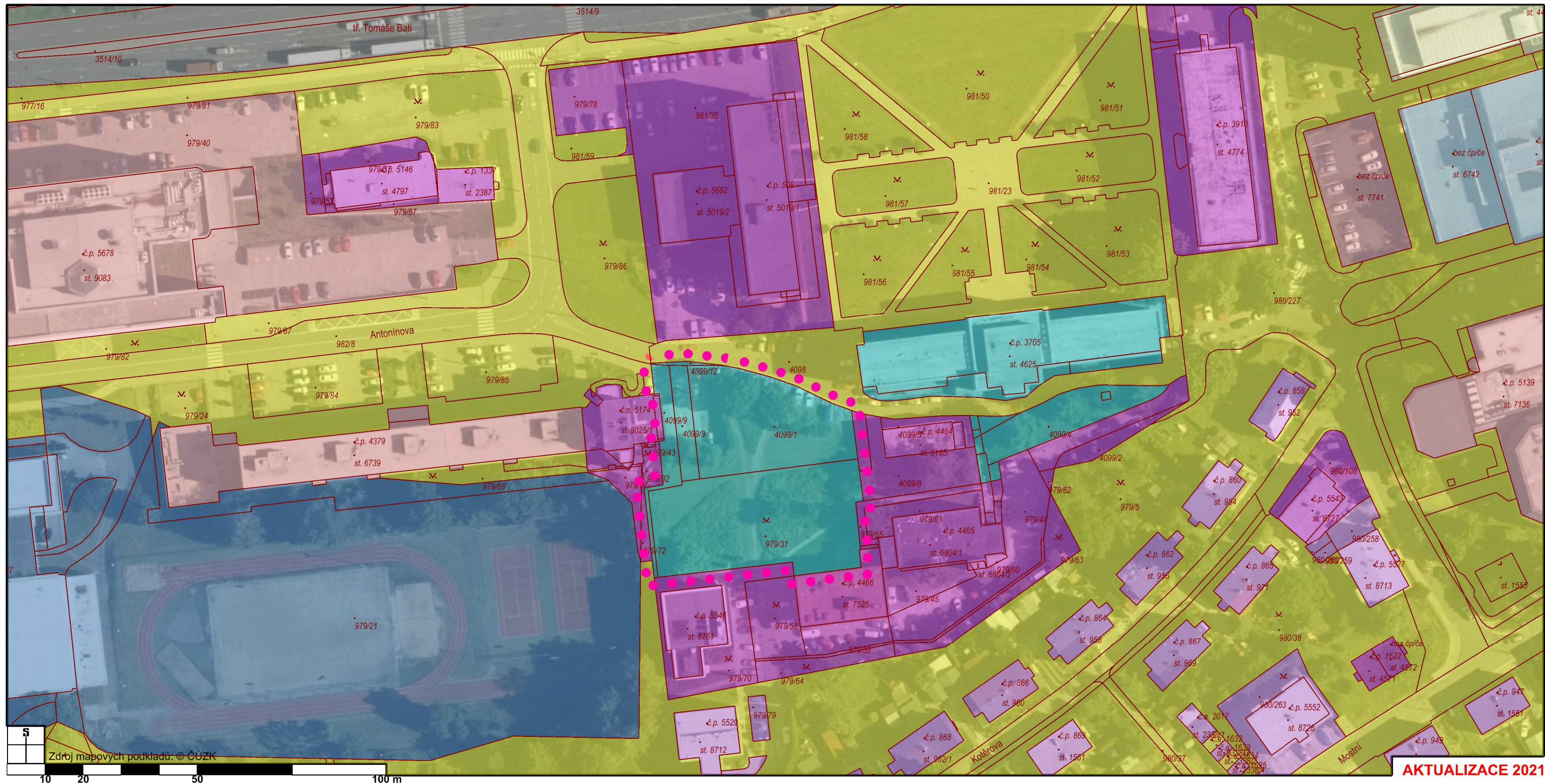
**ZPRACOVATEL:**  
PS studio s.r.o.  
Ing. arch. Pavel Šemora, ČKA 3495  
Revoluční 999/24d  
691 45 Podivín

**DATUM:**  
7 / 2021  
**MĚŘÍTKO:**  
1 : 5 000  
**ČÍSLO:**

## SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

1





### Legenda vlastníků parcel

- Statutární město Zlín
- Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
- Česká republika, Česká správa sociálního zabezpečení
- Česká republika, Úřad práce
- Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic ČR
- Zlínský kraj, Střední průmyslová škola Zlín
- RC Zlín Poliklinika s.r.o.
- Fyzická osoba
- Právnická osoba

hranice řešeného území dle platného ÚP

# Ú Z E M N Í S T U D I E

## ZLÍN - LOKALITA BH 1150

#### POŘIZOVATEL:

Magistrát města Zlína  
Oddělení prostorového plánování  
Náměstí míru 12  
760 01 Zlín

#### OBJEDNATEL:

RC Development, s.r.o.  
Nádražní 238/7  
682 01 Vyškov

#### ZPRACOVATEL:

PS studio s.r.o.  
Ing. arch. Pavel Šemora, ČKA 3495  
Revoluční 999/24d  
691 45 Podivín

#### DATUM:

7 / 2021

#### MĚŘÍTKO:

1 : 1 000

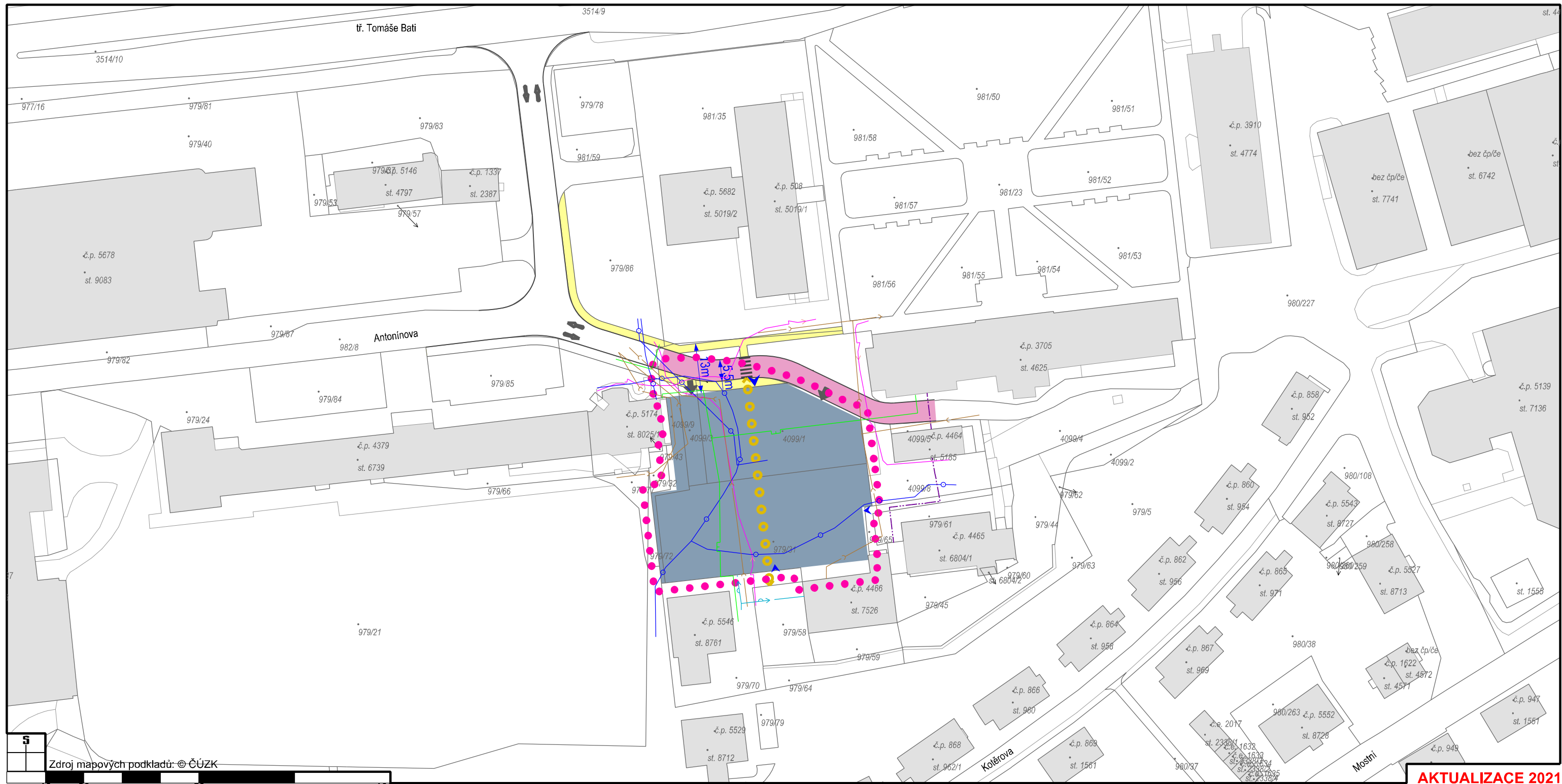
#### VÝKRES:

#### ČÍSLO:

## VLASTNICKÉ VZTAHY

# 2





**AKTUALIZACE 2021**

**Legenda**

	stav		návrh	stavební plocha
				komunikace místní obslužná
				chodníky
				obsluha automobilovou dopravou
				přechod pro chodce, místo pro přecházení
				vjezd z komunikace
				vstup z veřejného prostranství hlavní, vedlejší
				zajištění prostupnosti územím pro pěši

**Legenda sítí**

	stav		vodovodní řad
			kanalizace nerozlišená
			plynovod NTL
			elektrické vedení NN - podzemní
			teplovod
			kabel sítě elektronických komunikací

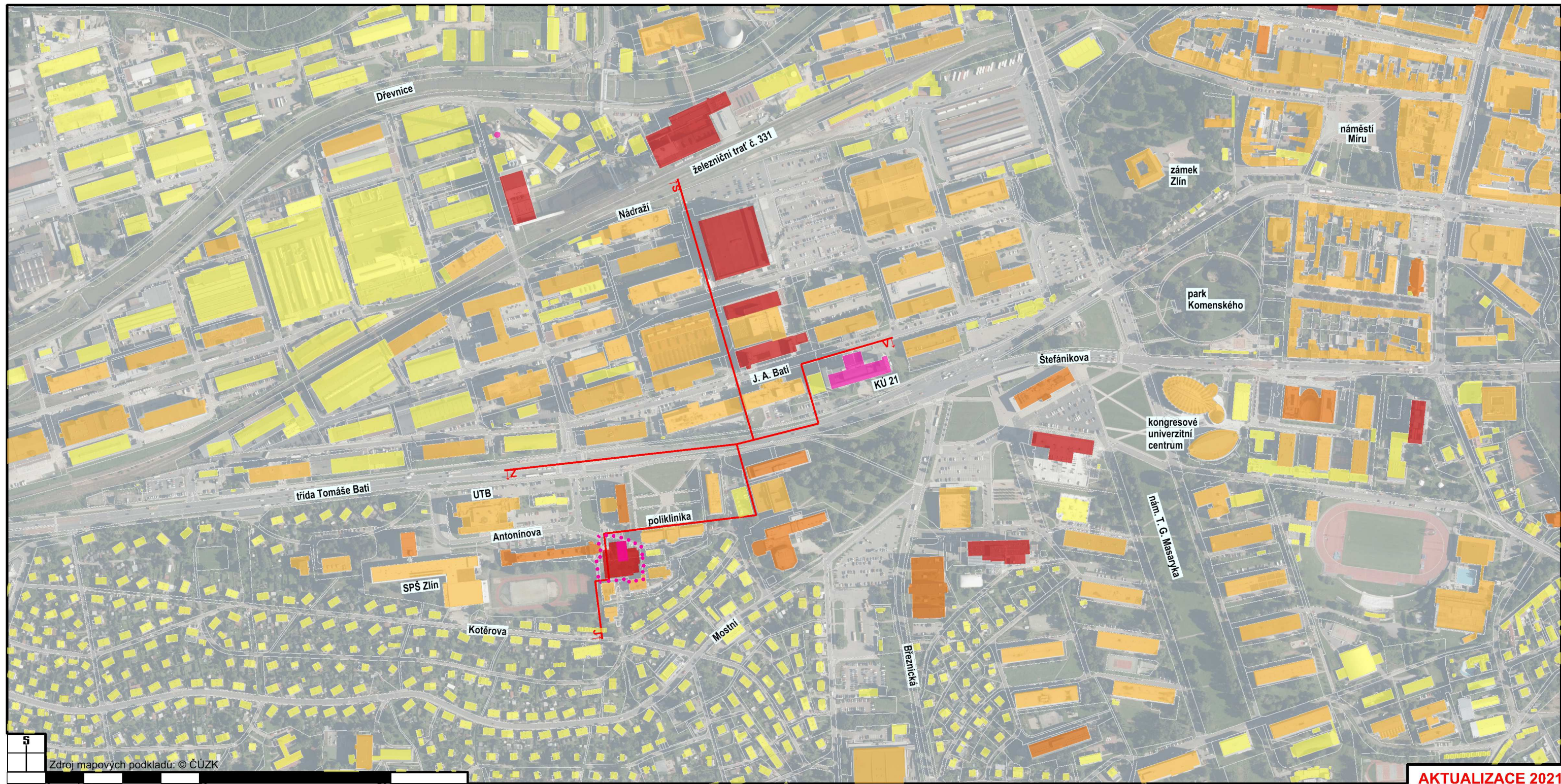
hranice řešeného území dle platného ÚP

# Ú Z E M N Í S T U D I E

## Z L Í N - L O K A L I T A B H 1 1 5 0

<b>POŘIZOVATEL:</b> Magistrát města Zlína Oddělení prostorového plánování Náměstí míru 12 760 01 Zlín	<b>OBJEDNATEL:</b> RC Development, s.r.o. Nádražní 238/7 682 01 Vyškov	<b>ZPRACOVATEL:</b> PS studio s.r.o. Ing. arch. Pavel Šemora, ČKA 3495 Revoluční 999/24d 691 45 Podivín	<b>DATUM:</b> 7 / 2021
<b>VÝKRES:</b>			<b>MĚŘITKO:</b> 1 : 1 000
<b>DOPRAVNÍ SCHÉMA LOKALITY A ŘEŠENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ</b>			<b>ČÍSLO:</b> <b>3</b>





5  
Zdroj mapových podkladů: © ČÚZK  
50 100 250 500 m

AKTUALIZACE 2021

	Hranice řešeného území		výška zástavby 1-2 nadzemní podlaží
	Řezy územím		výška zástavby 3-5 nadzemních podlaží
			výška zástavby 6-8 nadzemních podlaží
			výška zástavby 9-12 nadzemních podlaží
			výška zástavby 13 a více nadzemních podlaží - výškové dominanty

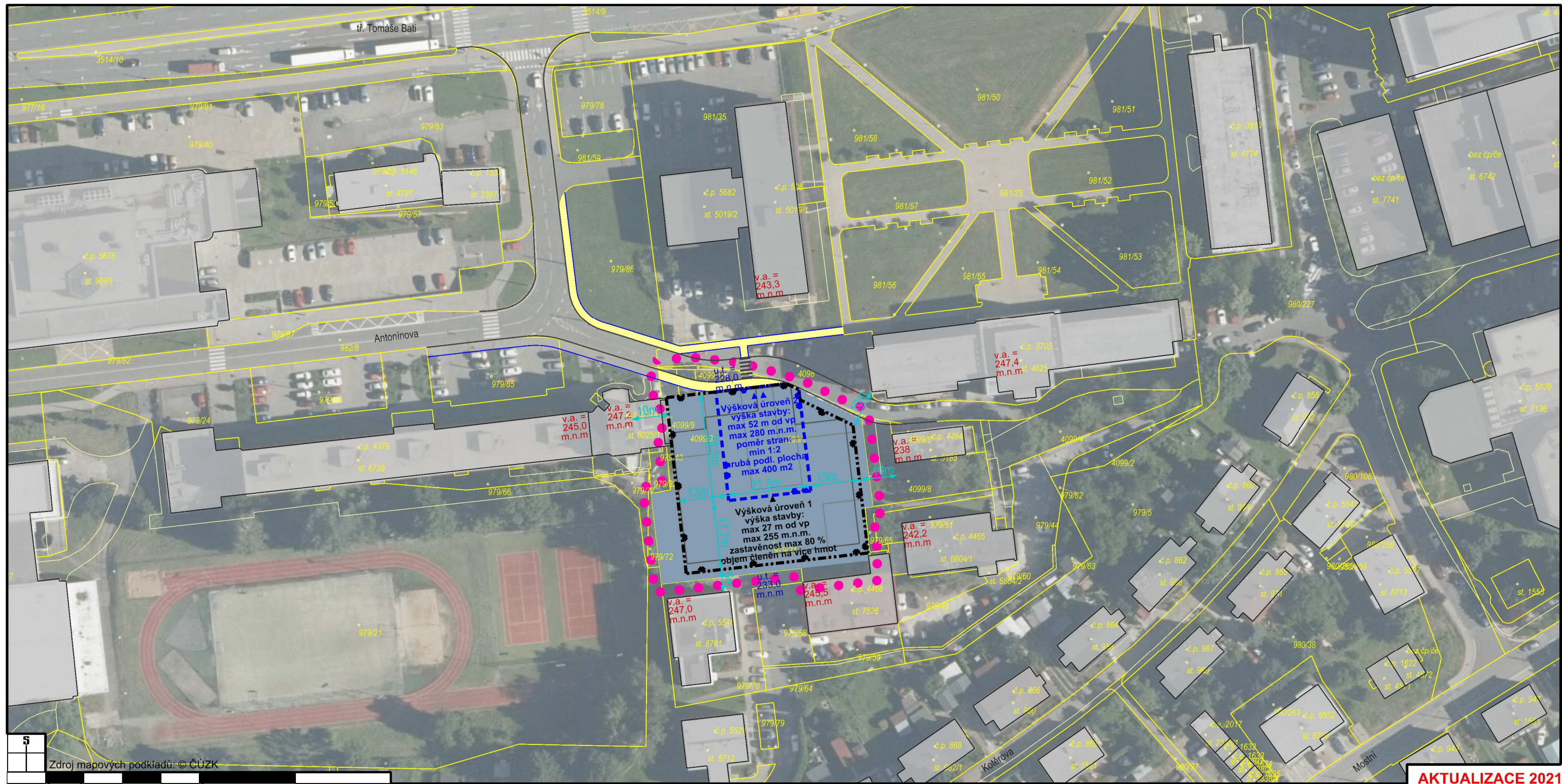
# Ú Z E M N Í S T U D I E

## Z L Í N - L O K A L I T A B H 1 1 5 0

<b>POŘIZOVATEL:</b> Magistrát města Zlína Oddělení prostorového plánování Náměstí míru 12 760 01 Zlín	<b>OBJEDNATEL:</b> RC Development, s.r.o. Nádražní 238/7 682 01 Vyškov	<b>ZPRACOVATEL:</b> PS studio s.r.o. Ing. arch. Pavel Šemora, ČKA 3495 Revoluční 999/24d 691 45 Podivín	<b>DATUM:</b> 7 / 2021
<b>VÝKRES:</b>			<b>MĚŘÍTKO:</b> 1 : 5 000
			<b>ČÍSLO:</b> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">4</span>

### VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY





**Legenda**

- stavební plocha
- stavební hranice s výškovou regulací 1
- stavební hranice s výškovou regulací 2
- vzdálenost hlavních objemů staveb
- hranice řešeného území dle platného ÚP
- stav
- návrh
- budovy
- hranice parcel

v.a. = 242,2 m.n.m. výška atiky hlavního objemu stavby  
 u.t. = 230,5 m.n.m. výška upraveného terénu

Výšková úroveň výška stavby:  
 max 52 m od vp  
 max 280 m.n.m.  
 poměr stran:  
 min 1:2  
 hrubá podl. plocha  
 max 400 m<sup>2</sup>

Výšková úroveň 1  
 výška stavby:  
 max 27 m od vp  
 max 255 m.n.m.  
 zastavenost max 80 %  
 objem číten na více tmot

u.t. = 233,0 m.n.m.

v.a. = 247,2 m.n.m.

v.a. = 245,0 m.n.m.

v.a. = 247,4 m.n.m.

v.a. = 238 m.n.m.

v.a. = 242,2 m.n.m.

v.a. = 245,5 m.n.m.

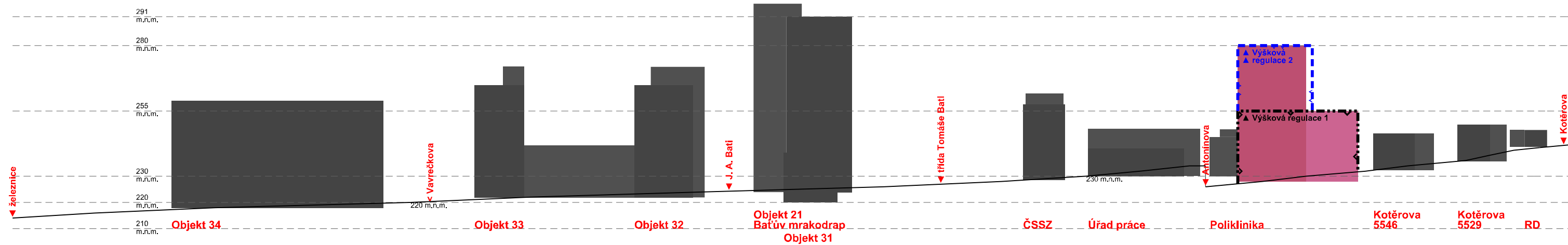
# Ú Z E M N Í S T U D I E

## Z L Í N - L O K A L I T A B H 1 1 5 0

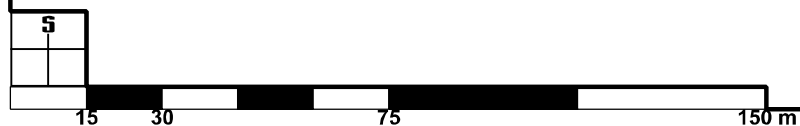
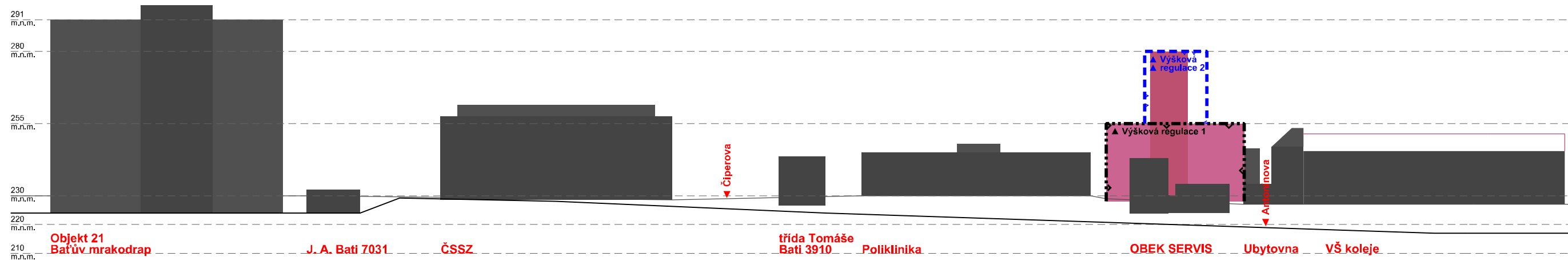
<b>POŘIZOVATEL:</b> Magistrát města Zlína Oddělení prostorového plánování Náměstí míru 12 760 01 Zlín	<b>OBJEDNATEL:</b> RC Development, s.r.o. Nádražní 238/7 682 01 Vyškov	<b>ZPRACOVATEL:</b> PS studio s.r.o. Ing. arch. Pavel Šemora, ČKA 3495 Revoluční 999/24d 691 45 Podivín	<b>DATUM:</b> 7 / 2021
<b>VÝKRES:</b>	<b>URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ SITUACE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, plošné a výškové regulativy</b>		<b>MĚŘÍTKO:</b> 1 : 1 000
			<b>ČÍSLO:</b> <b>5</b>





### Řez územím S-J sever-jih





### Řez územím Z-V západ-východ



AKTUALIZACE 2021

 stavební hranice s výškovou regulací 1  
 stavební hranice s výškovou regulací 2

 stávající objekty  
 prověřované hmoty nové zástavby

# ÚZEMNÍ STUDIE ZLÍN - LOKALITA BH 1150

#### POŘIZOVATEL:

Magistrát města Zlína  
Oddělení prostorového plánování  
Náměstí míru 12  
760 01 Zlín

#### OBJEDNATEL:

RC Development, s.r.o.  
Nádražní 238/7  
682 01 Vyškov

#### ZPRACOVATEL:

PS studio s.r.o.  
Ing. arch. Pavel Šemora, ČKA 3495  
Revoluční 999/24d  
691 45 Podivín

#### DATUM:

7 / 2021

#### MĚŘÍTKO:

1 : 1 500

#### VÝKRES:

#### ČÍSLO:

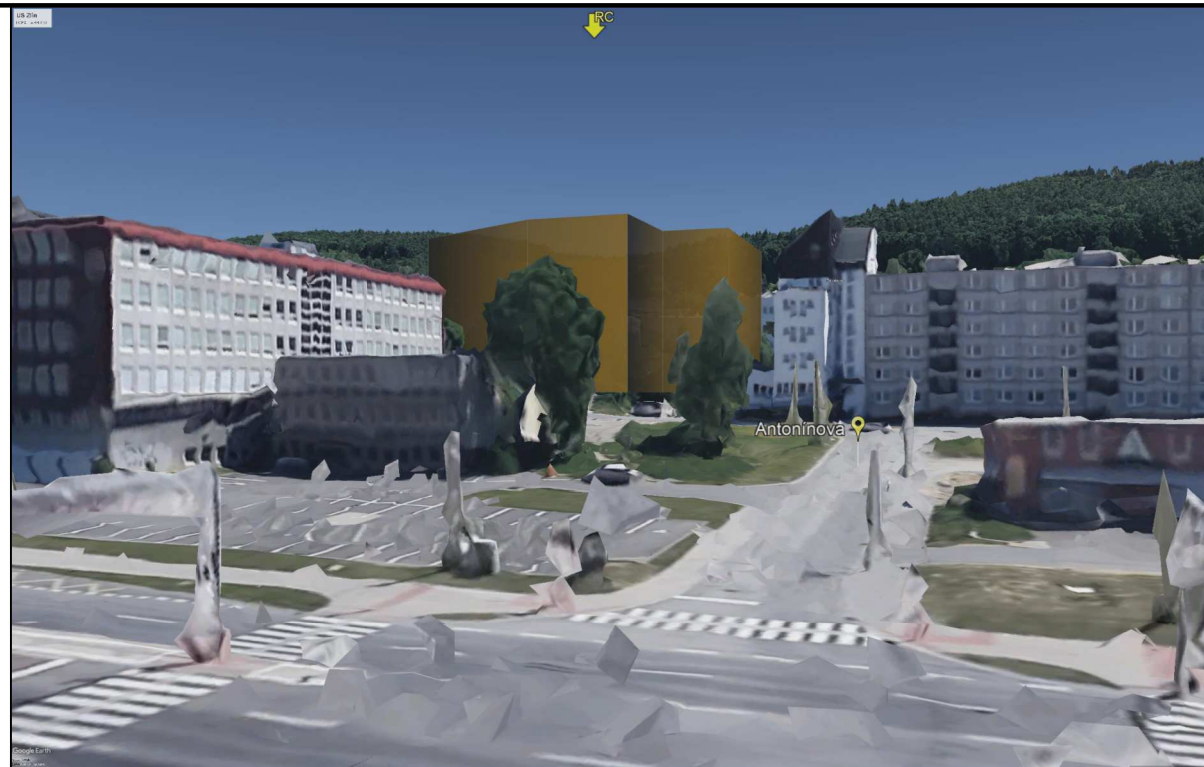
## ŘEZPOHLEDY ZÁSTAVBOU

# 6





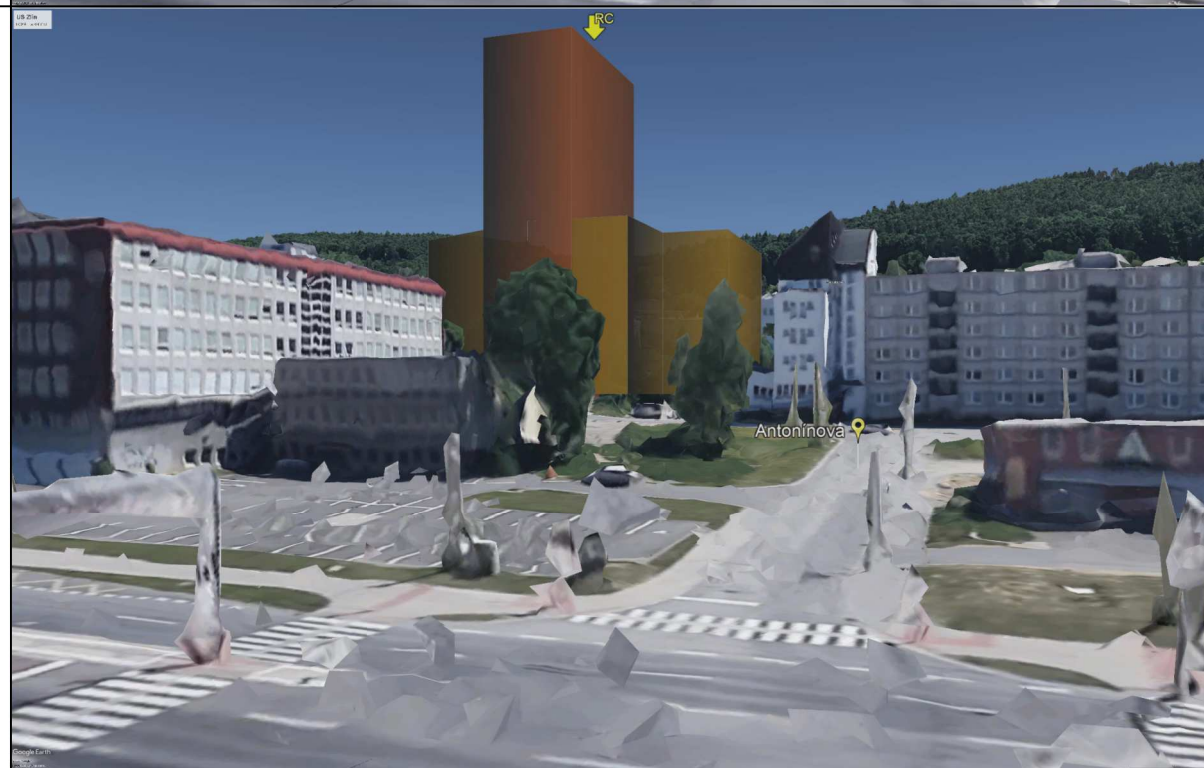
1. Pohled třídou Tomáše Bati k centru  
Hmota výškové úrovně 1



2. Pohled od třídy T. Bati  
do ulice Antonínova  
Hmota výškové úrovně 1



1. Pohled třídou Tomáše Bati k centru  
Hmota výškové úrovně 1 a 2



2. Pohled od třídy T. Bati  
do ulice Antonínova  
Hmota výškové úrovně 1 a 2

AKTUALIZACE 2021

Přehled míst pohledů



Grafické výstupy jsou generovány z programu Google Earth

# Ú Z E M N Í S T U D I E Z L Í N - L O K A L I T A B H 1 1 5 0

**POŘIZOVATEL:**

Magistrát města Zlína  
Oddělení prostorového plánování  
Náměstí míru 12  
760 01 Zlín

**OBJEDNATEL:**

RC Development, s.r.o.  
Nádražní 238/7  
682 01 Vyškov

**ZPRACOVATEL:**

PS studio s.r.o.  
Ing. arch. Pavel Šemora, ČKA 3495  
Revoluční 999/24d  
691 45 Podivín

**DATUM:**

7 / 2021

**MĚŘÍTKO:**

**ČÍSLO:**

**VÝKRES:**

Pohledy 1, 2

## ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ ZTVÁRNĚNÍ

# 7.1





**3. Pohled od třídy T. Bati parkem k poliklinice  
Hmota výškové úrovně 1**



**3. Pohled od třídy T. Bati parkem k poliklinice  
Hmota výškové úrovně 1 a 2**



**4. Pohled ze střechy Baťova mrakodrapu  
do třídy T. Bati  
Hmota výškové úrovně 1**



**4. Pohled ze střechy Baťova  
mrakodrapu do třídy T. Bati  
Hmota výškové úrovně 1 a 2**

AKTUALIZACE 2021

**Přehled míst pohledů**



Grafické výstupy jsou generovány z programu Google Earth

# Ú Z E M N Í S T U D I E Z L Í N - L O K A L I T A B H 1 1 5 0

**POŘIZOVATEL:**  
Magistrát města Zlína  
Oddělení prostorového plánování  
Náměstí míru 12  
760 01 Zlín

**OBJEDNATEL:**  
RC Development, s.r.o.  
Nádražní 238/7  
682 01 Vyškov

**ZPRACOVATEL:**  
PS studio s.r.o.  
Ing. arch. Pavel Šemora, ČKA 3495  
Revoluční 999/24d  
691 45 Podivín

**DATUM:**  
7 / 2021

**MĚŘÍTKO:**

**VÝKRES:**

**Pohledy 3, 4**

## ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ ZTVÁRNĚNÍ

**ČÍSLO:**

**7.2**





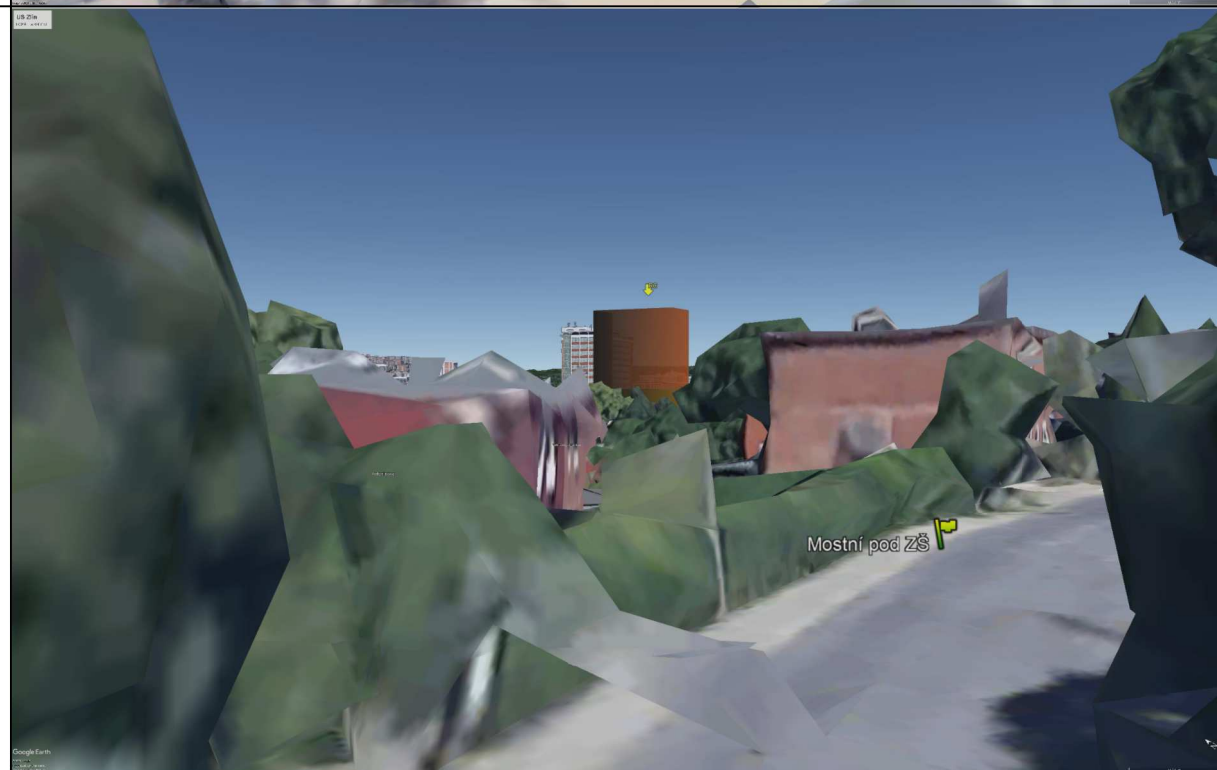
**5. Pohled z parku Komenského do třídy T. Bati  
Hmota výškové úrovně 1 a 2**



**7. Pohled od koupaliště Panorama na kostel Panny Marie v ulici Okružní  
Hmota výškové úrovně 1 a 2**



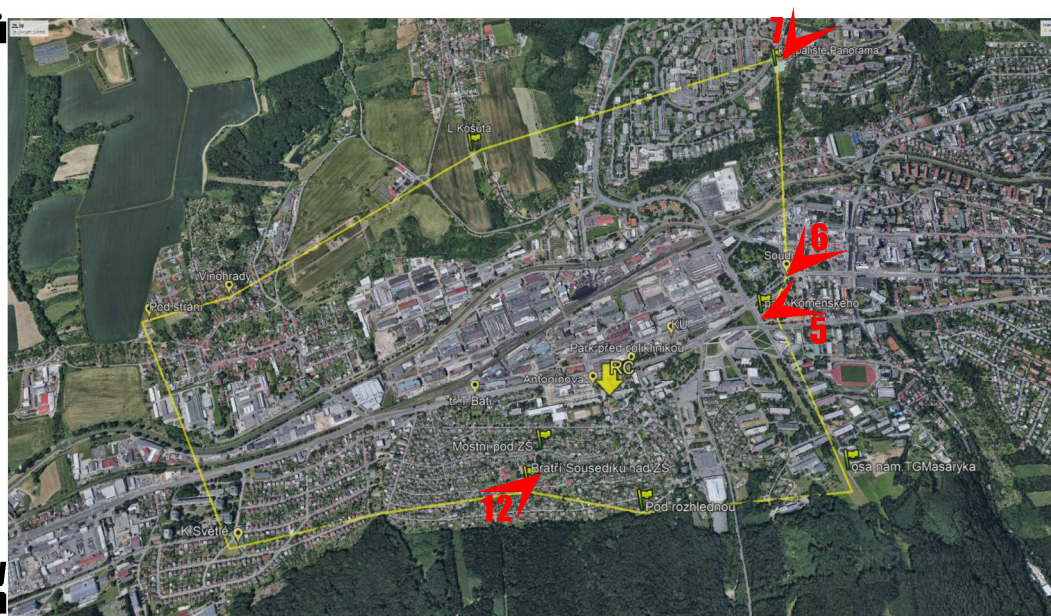
**6. Pohled z třídy Tomáše Bati od ulice Soudní  
Hmota výškové úrovně 1 a 2**



**12. Pohled z areálu Základní školy M. Aíse k centru  
Hmota výškové úrovně 1 a 2**

AKTUALIZACE 2021

**Přehled míst pohledů**



Grafické výstupy jsou generovány z programu Google Earth

# Ú Z E M N Í S T U D I E Z L Í N - L O K A L I T A B H 1 1 5 0

**POŘIZOVATEL:**

Magistrát města Zlín  
Oddělení prostorového plánování  
Náměstí míru 12  
760 01 Zlín

**OBJEDNATEL:**

RC Development, s.r.o.  
Nádražní 238/7  
682 01 Vyškov

**ZPRACOVATEL:**

PS studio s.r.o.  
Ing. arch. Pavel Šemora, ČKA 3495  
Revoluční 999/24d  
691 45 Podivín

**DATUM:**

7 / 2021

**MĚŘÍTKO:**

**ČÍSLO:**

**7.3**

**VÝKRES:**

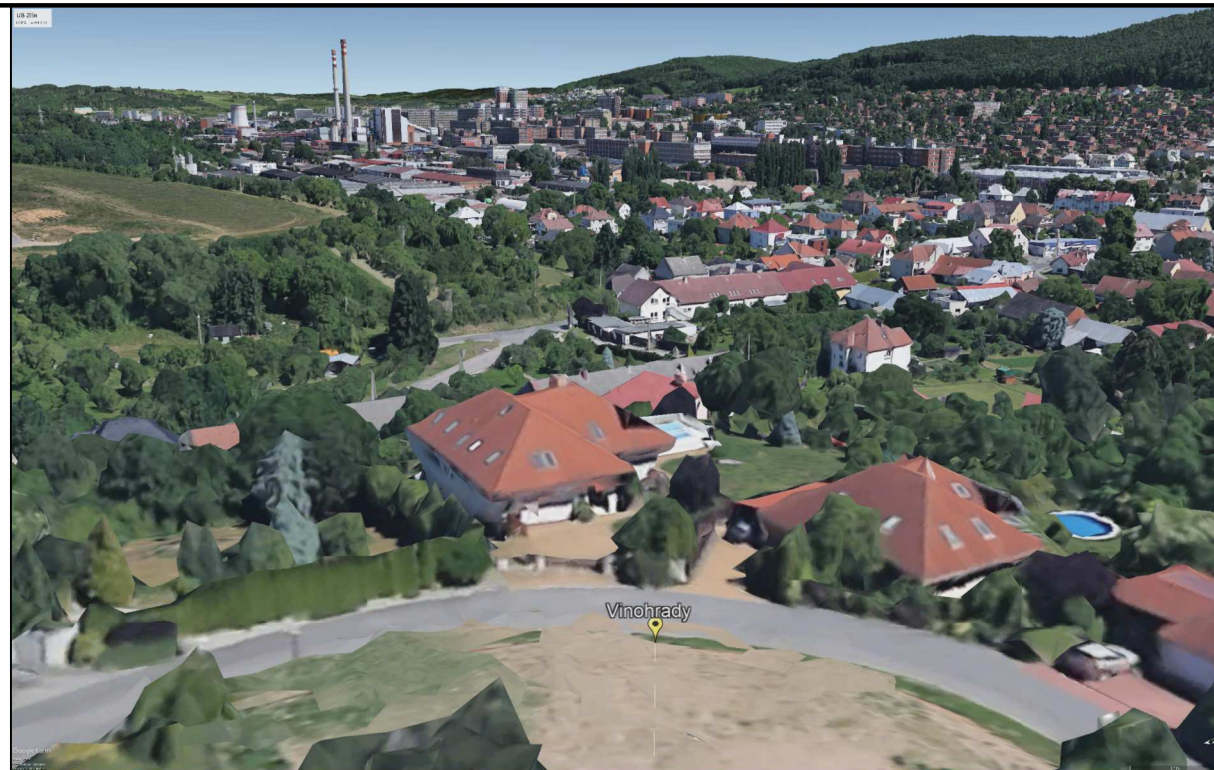
Pohledy 5, 6, 7, 12

## ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ ZTVÁRNĚNÍ





8. Pohled z vyhlídky nad ulicí L. Košuta  
k centru  
Hmota výškové úrovně 1



9. Pohled z ulice Vinohrady k centru  
Hmota výškové úrovně 1



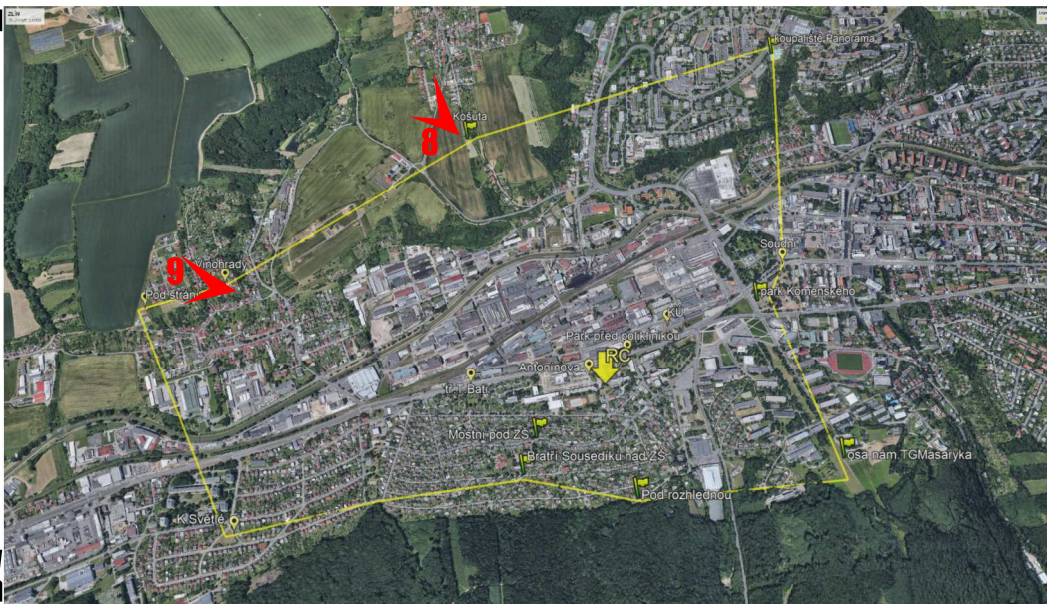
8. Pohled z vyhlídky nad ulicí L. Košuta  
k centru  
Hmota výškové úrovně 1 a 2



9. Pohled z ulice Vinohrady  
k centru  
Hmota výškové úrovně 1 a 2

AKTUALIZACE 2021

Přehled míst pohledů



Grafické výstupy jsou generovány z programu Google Earth

# Ú Z E M N Í S T U D I E Z L Í N - L O K A L I T A B H 1 1 5 0

**POŘIZOVATEL:**

Magistrát města Zlína  
Oddělení prostorového plánování  
Náměstí míru 12  
760 01 Zlín

**OBJEDNATEL:**

RC Development, s.r.o.  
Nádražní 238/7  
682 01 Vyškov

**ZPRACOVATEL:**

PS studio s.r.o.  
Ing. arch. Pavel Šemora, ČKA 3495  
Revoluční 999/24d  
691 45 Podivín

**DATUM:**

7 / 2021

**MĚŘÍTKO:**

**ČÍSLO:**

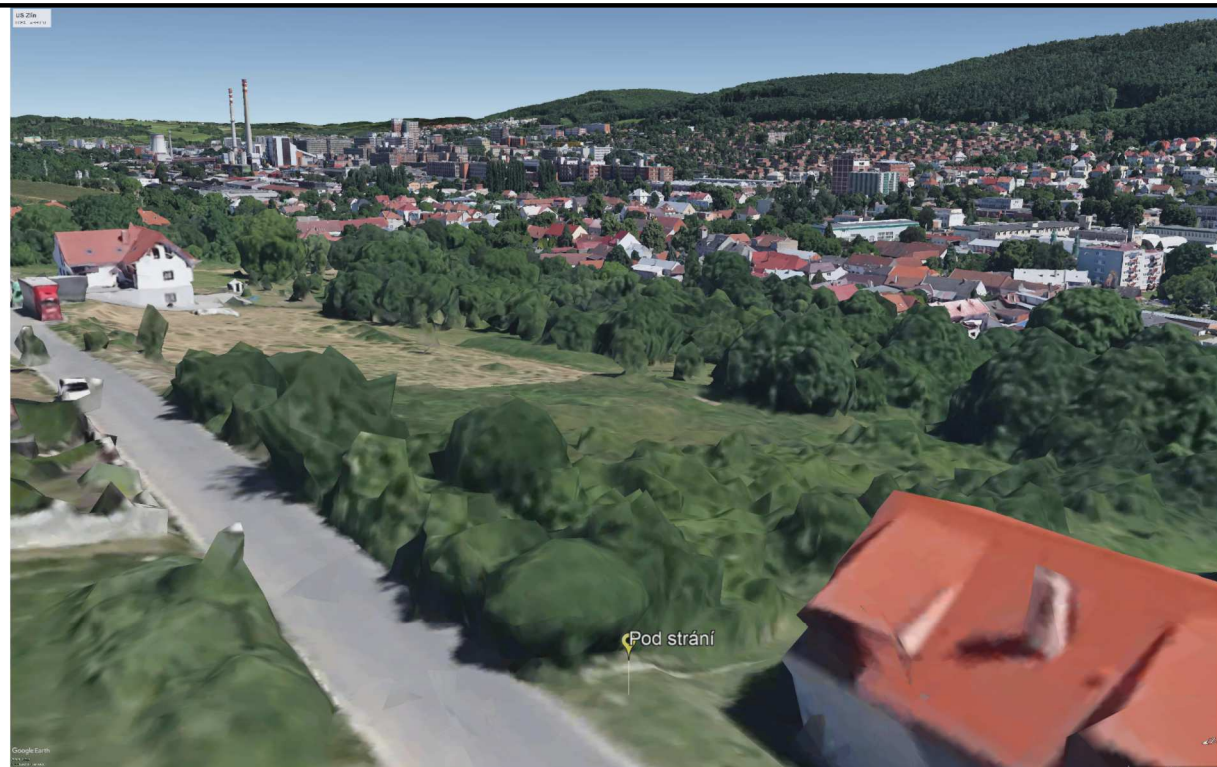
**VÝKRES:**

Pohledy 8, 9

## ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ ZTVÁRNĚNÍ

# 7.4

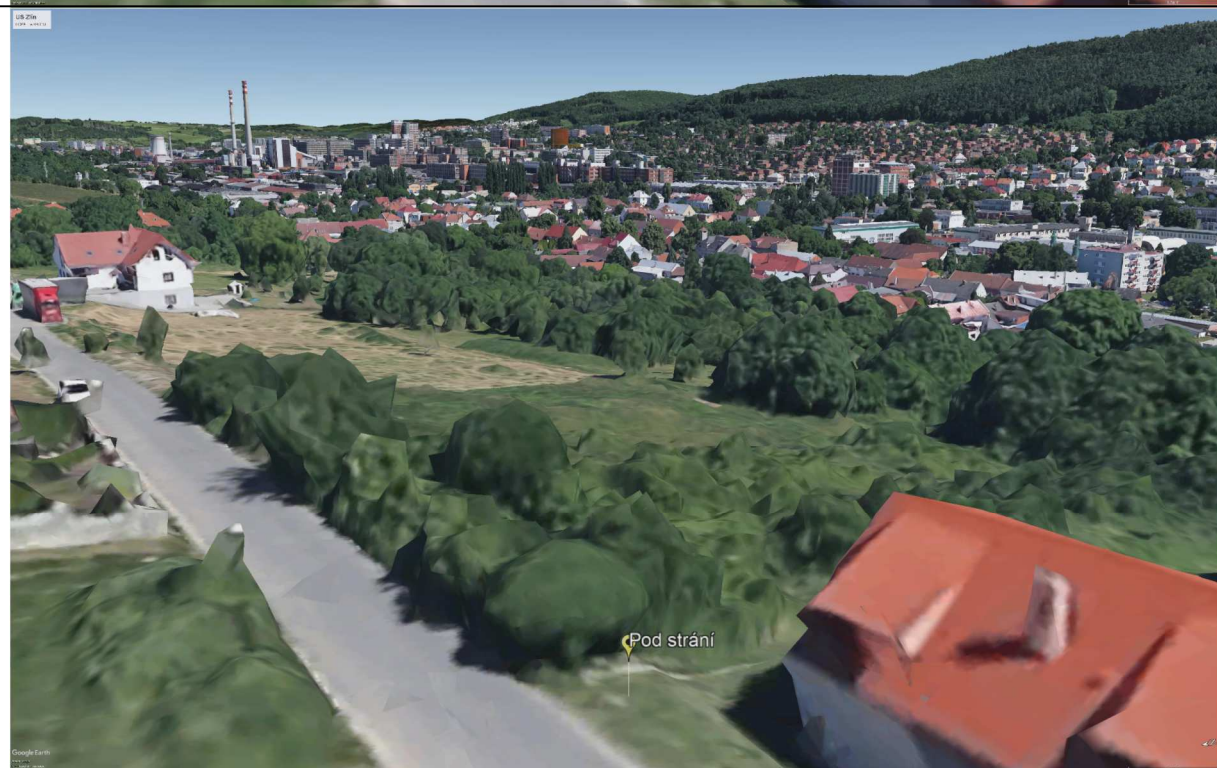




**10. Pohled z vyhlídky nad ulicí Pod Strání k centru  
Hmota výškové úrovně 1**



**11. Pohled z prostoru parku v ulici K. Světlé k centru  
Hmota výškové úrovně 1 a 2**



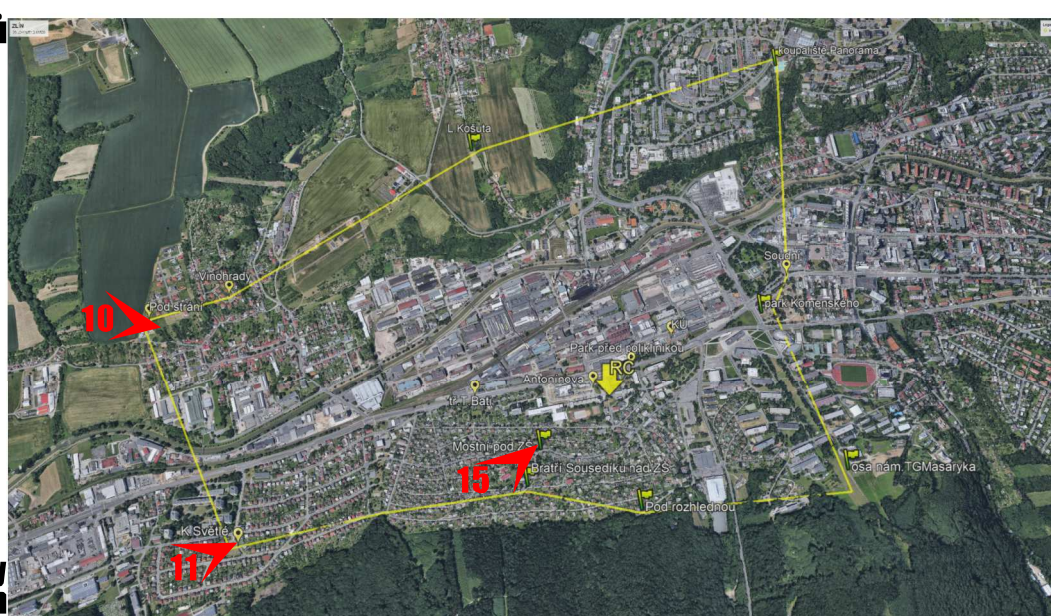
**10. Pohled z vyhlídky nad ulicí Pod Strání k centru  
Hmota výškové úrovně 1 a 2**



**15. Pohled z ulice Bratři Sousedíků nad ZŠ k Bařovu mrakodrapu  
Hmota výškové úrovně 1 a 2**

AKTUALIZACE 2021

**Přehled míst pohledů**



Grafické výstupy jsou generovány z programu Google Earth

# Ú Z E M N Í S T U D I E Z L Í N - L O K A L I T A B H 1 1 5 0

**POŘIZOVATEL:**

Magistrát města Zlína  
Oddělení prostorového plánování  
Náměstí míru 12  
760 01 Zlín

**OBJEDNATEL:**

RC Development, s.r.o.  
Nádražní 238/7  
682 01 Vyškov

**ZPRACOVATEL:**

PS studio s.r.o.  
Ing. arch. Pavel Šemora, ČKA 3495  
Revoluční 999/24d  
691 45 Podivín

**DATUM:**

7 / 2021

**MĚŘÍTKO:**

**ČÍSLO:**

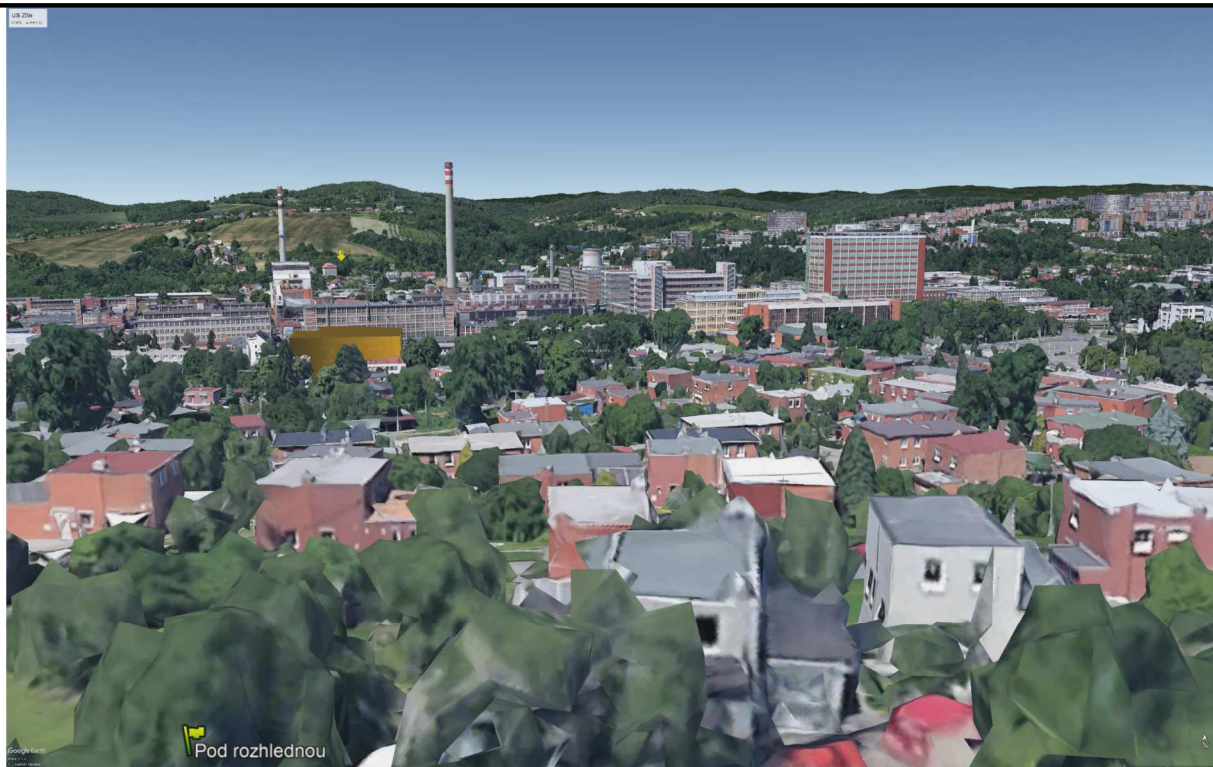
**7.5**

**VÝKRES:**

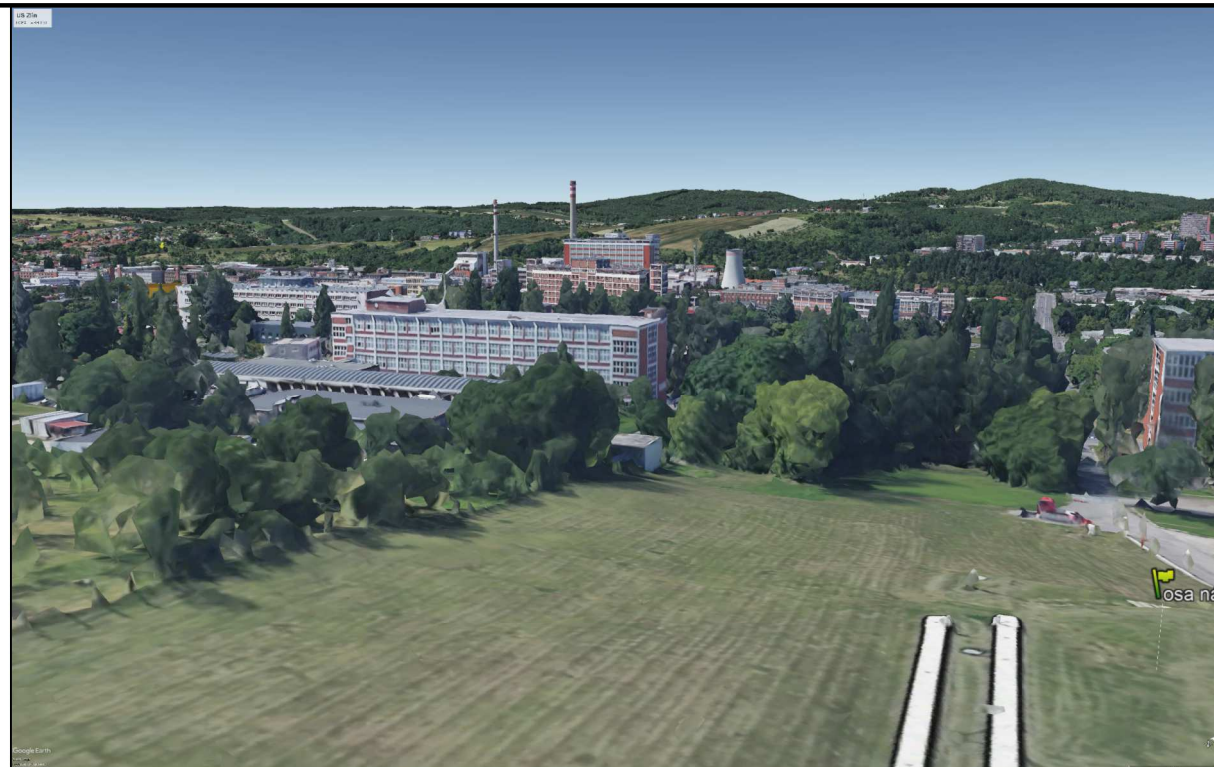
Pohledy 10, 11, 15

## ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ ZTVÁRNĚNÍ





**13. Pohled z ulice Pod Rozhlednou  
k severu  
Hmota výškové úrovně 1**



**14. Pohled z prostoru nad náměstím  
T. G. Masaryka k Baťovu mrakodrapu  
Hmota výškové úrovně 1**



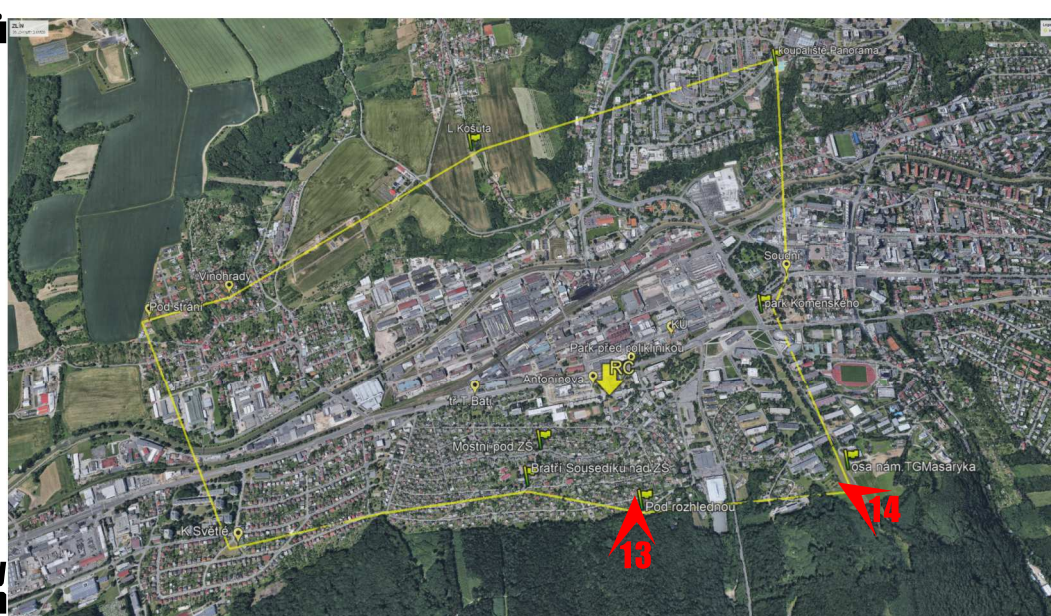
**13. Pohled z ulice Pod Rozhlednou  
k severu  
Hmota výškové úrovně 1 a 2**



**14. Pohled z prostoru nad  
náměstím T. G. Masaryka  
k Baťovu mrakodrapu  
Hmota výškové úrovně 1 a 2**

**AKTUALIZACE 2021**

**Přehled míst pohledů**



Grafické výstupy jsou generovány z programu Google Earth

# Ú Z E M N Í S T U D I E Z L Í N - L O K A L I T A B H 1 1 5 0

**POŘIZOVATEL:**

Magistrát města Zlína  
Oddělení prostorového plánování  
Náměstí míru 12  
760 01 Zlín

**OBJEDNATEL:**

RC Development, s.r.o.  
Nádražní 238/7  
682 01 Vyškov

**ZPRACOVATEL:**

PS studio s.r.o.  
Ing. arch. Pavel Šemora, ČKA 3495  
Revoluční 999/24d  
691 45 Podivín

**DATUM:**

7 / 2021

**MĚŘÍTKO:**

**ČÍSLO:**

**7.6**

**VÝKRES:**  
Pohledy 13, 14

**ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ ZTVÁRNĚNÍ**