

# Územní studie

Zlín, Kudlov, ul. Václavská, p.č. 302/2 a st. 712 v k.ú. Kudlov

*Kraj: Zlínský*

*Obec: Zlín*

*Katastrální území: Kudlov 635898*

*Objednatel: Ing. Vladimír Kop*

*Stupeň dokumentace: Územní studie*

*Zhotovitel dokumentace: Ing. arch. František Dohnal*

Autor: Ing. arch. František Dohnal, Ing. Zbyněk Domanský

**ZLÍN 2018**

**Registrační list územní studie<sup>8)</sup>**

Název: Zlín, Kudlov, ul. Václavská, p.č. 302/2 a st. 712

Řešené území: p.č. 302/2 a st. 712 k.ú. Kudlov

číslo (kód): .....

Požizovatel: Magistrát města Zlína

Zhotovitel • jméno a příjmení nebo obchodní firma: Ing. arch. František Dohnal

• identifikační číslo: 12220892

Projektant • jméno a příjmení: Ing. arch. František Dohnal

• číslo autorizace: 01 701

| Etapy                     | Akce                    | Datum | Poznámka |
|---------------------------|-------------------------|-------|----------|
| Zadání                    | předání zhotoviteli     |       |          |
| Možnost využití           | schválení <sup>9)</sup> |       |          |
| Ověření aktuálnosti       | potvrzení               |       |          |
| Ukončení možnosti využití | schválení               |       |          |

Použitá technologie zpracování: PC

Grafické přílohy jsou součástí ÚS

Dokumentace je přístupná na webové adrese:

.....

Záznam proveden dne: .....

Zaznamenal(a): .....

telefon: .....

e-mail: .....

# OBSAH

|  |    |
|--|----|
| ÚVOD   | 5  |
| 1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE  | 6  |
| 1.1 Stavba   | 6  |
| 1.2 Objednatel   | 6  |
| 1.3 Projektant   | 6  |
| 2 POPIS A ZOBRAZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, CHARAKTERISTIKA SOUČASNÉHO STAVU A KONCEPCE NÁVRHU   | 7  |
| 2.1 Širší územní vztahy  | 7  |
| 2.2 Charakteristika současného stavu   | 9  |
| 2.3 Koncepce návrhu  | 11 |
| 3 CHARAKTER NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY, PROSTOROVÁ REGULACE A NÁVRH PARCELACE A UMÍSTĚNÍ NOVOSTAVBY RODINNÉHO DOMU                          | 12 |
| 3.1 Charakter navrhované zástavby a umístění v staveb v řešeném území  | 12 |
| 3.2 Prostorová regulace  | 14 |
| 3.3 Návrh parcelace a umístění novostavby rodinného domu s ohledem na vlastnické vztahy, funkční využití vymezených ploch            | 15 |
| 4 POSOUZENÍ POŽADAVKŮ NA ŘEŠENÍ  | 16 |
| 4.1 Posouzení řešeného území z hlediska souladu s územním plánem z hlediska funkčního využití  | 16 |
| 4.2 Posouzení řešeného území z hlediska ustanovení územního plánu o nepřipustnosti výstavby nových objektů pro bydlení “v zahradách” | 17 |
| 4.3 Posouzení řešeného území z hlediska hustoty osídlení   | 17 |
| 4.4 Posouzení řešeného území z hlediska ochrany pohody bydlení hlukem a zastíněním   | 17 |
| 4.5 Posouzení řešeného území z hlediska ochrany charakteru a struktury stávající zástavby  | 17 |

|                                    |  |           |
|------------------------------------|--|-----------|
| <b>5</b>                           | <b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA A INŽENÝRSKÉ SÍŤ</b>                        | <b>18</b> |
| 5.1                                | Stavební připravenost řešeného území                                   | 18        |
| 5.2                                | Napojení řešeného území na dopravní infrastrukturu                     | 18        |
| 5.3                                | Napojení na inženýrské sítě vřešeném území                             | 18        |
| <b>6</b>                           | <b>KULTURNÍ PAMÁTKA KAPLE SV. VÁCLAVA</b>                              | <b>18</b> |
| <b>7</b>                           | <b>KRAJINA A ZELEŇ</b>   | <b>18</b> |
| <b>8</b>                           | <b>ZÁVĚR</b>   | <b>19</b> |
| <br><b><u>GRAFICKÉ PŘÍLOHY</u></b> |  | <b>19</b> |
| 01                                 | Situace širších vztahů (včetně výřezu z ÚP)                            | 20        |
| 02                                 | Vlastnické vztahy v řešeném území – stav a návrh                       | 21        |
| 03                                 | Návrh s uvedením prostorových regulativů a vlastnického řešení         | 23        |
| 04                                 | Řez protínající kapli svatého Václava a novostavbu RD - pohled od jihu | 24        |
| 05                                 | Perspektiva navrženým územím dokladující výškové osazení objektů RD    | 25        |

## ÚVOD

Tato územní studie prověřuje možnosti využití řešeného území ve Zlíně - Kudlově, v ulici Václavská, na pozemcích p.č. 302/2 a st. 712 v k.ú. Kudlov – vše zapsáno na LV č. 220 pro výlučného vlastníka: Ing. Vladimír Kop. Na pozemku p.č. st. 712 stojí objekt občanské vybavenosti č.p. 360 a cílem je v řešeném území umístit novostavbu rodinného domu. Okolí je převážně urbanizované a vyznačuje se nesourodou zástavbou různých typů domů v ulicovém uspořádání, ovšem s proměnlivou vzdáleností objektů od komunikace.

Podle grafické části platného územního plánu je plocha předmětných pozemků dostatečně velká na to, aby se zde bydlení v nějaké podobě realizovalo. Důvodem pořízení této územní studie je ustanovení textové části územního plánu, v němž je uvedeno, že: "není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách (na pozemcích) stávajících rodinných domů a vil, a na samostatných pozemcích mezi zahradami (pozemky) stávajících rodinných domů a vil, bez přímé dopravní obsluhy, tzn. bez těsně přiléhajících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu, navržených územním plánem, územní studií nebo regulačním plánem".

Územní studie prokáže, že navrhovaná výstavba rodinného domu v řešeném území je v souladu s územním plánem a nedojde k nekoordinovanému zahušťování stávající zástavby, jejímu znehodnocování z hlediska narušení pohody bydlení (hlukem, zastíněním apod.) a narušení charakteru a struktury stávající zástavby. Studie dále prověří napojení na dopravní infrastrukturu a napojení inženýrských sítí. Cílem studie je také zajištění adekvátního prostředí nemovité kulturní památky kaple sv. Václava.

## **1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

### **1.1 Stavba**

Název: Územní studie – Zlín, Kudlov, ul. Václavská, p.č. 302/2 a st. 712

Místo: Zlín

Kat.území : Kudlov 635898

### **1.2 Objednatel**

Ing. Vladimír Kop

### **1.3 Projektant**

Ing. arch. František Dohnal, Ing. Zbyněk Domanský

Autorizovaná osoba: Ing. arch. František Dohnal, autorizovaný architekt, autorizace č. 01 701



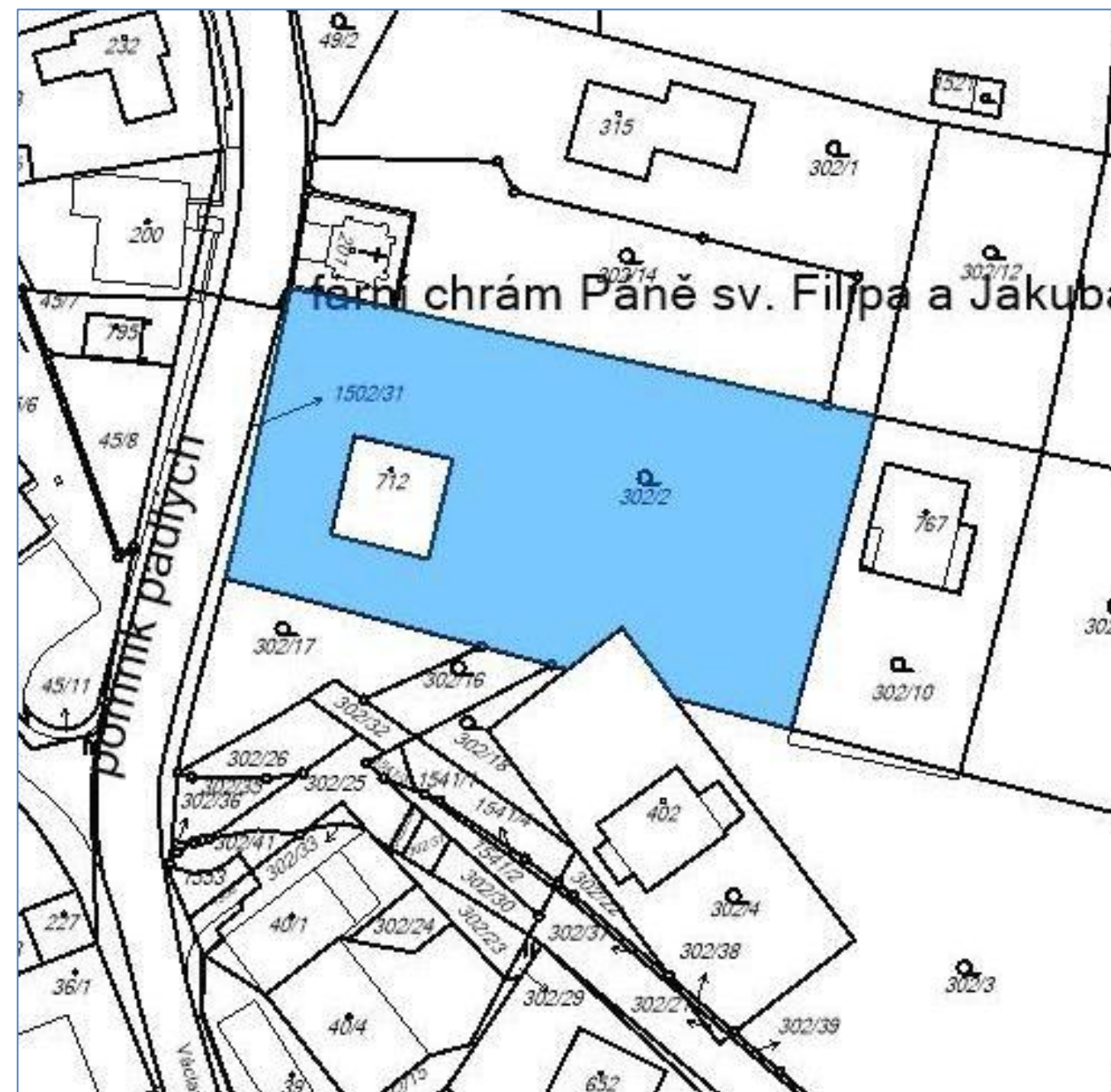
## 2 POPIS A ZOBRAZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, CHARAKTERISTIKA SOUČASNÉHO STAVU A KONCEPCE NÁVRHU

### 2.1 Širší územní vztahy

Řešené území této územní studie se nachází v jižní části města Zlína, v místní části Kudlov, v ulici Václavská. Jedná se o hlavní ulici této místní části s roztroušenou nepravidelnou zástavbou, která vytváří spíše nesourodou, ale ještě v rámci ulice tolerovatelnou stavební čáru s přímou vazbou na plochu veřejného prostranství. Na obrázku č.1 je letecký snímek lokality, obrázek č.2 ukazuje výřez z katastrální mapy a obrázky č. 3 a 4 výřezy z územního plánu svyznačením řešeného území.



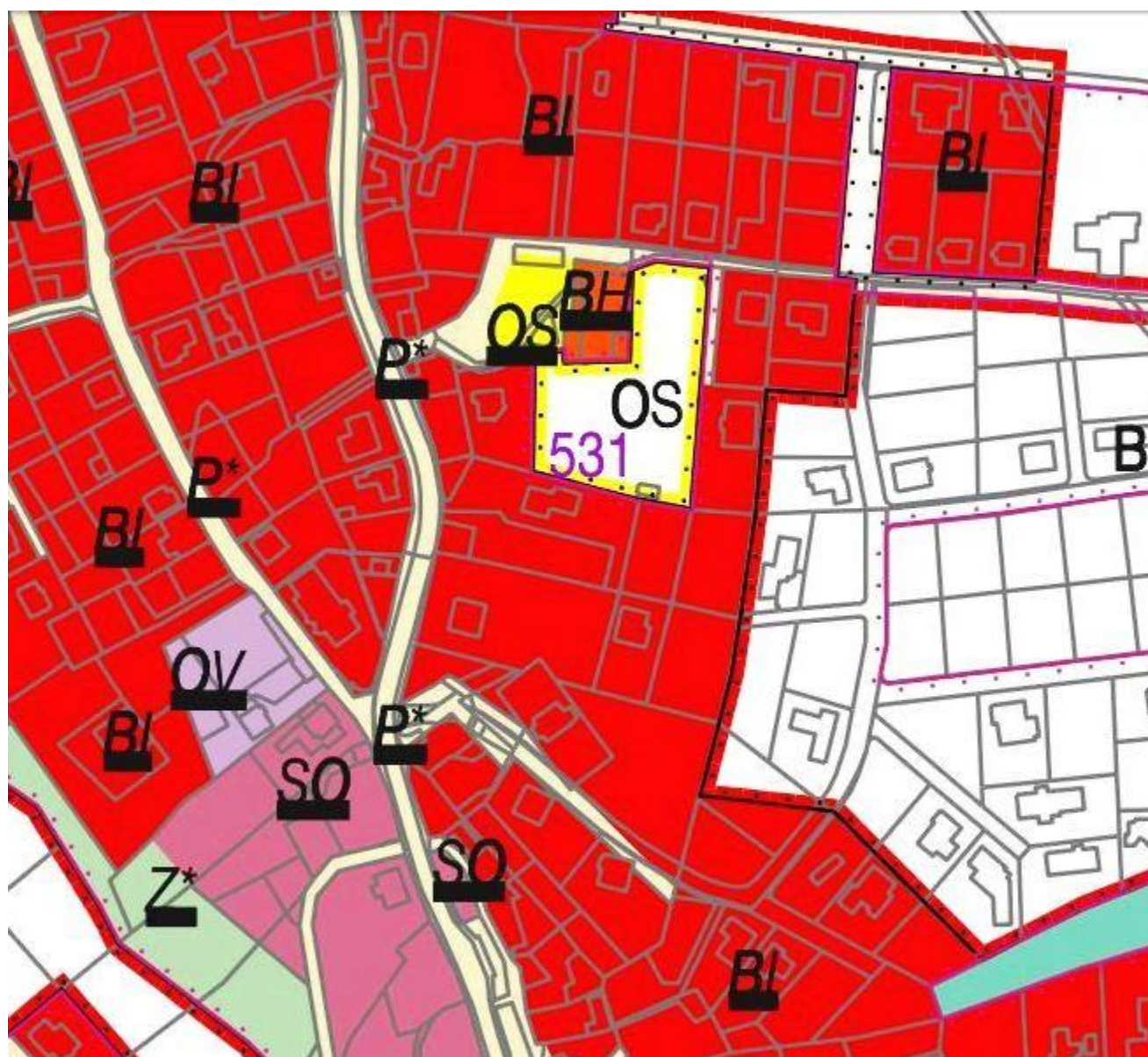
Obr.1 – Oblast v okolí řešeného území



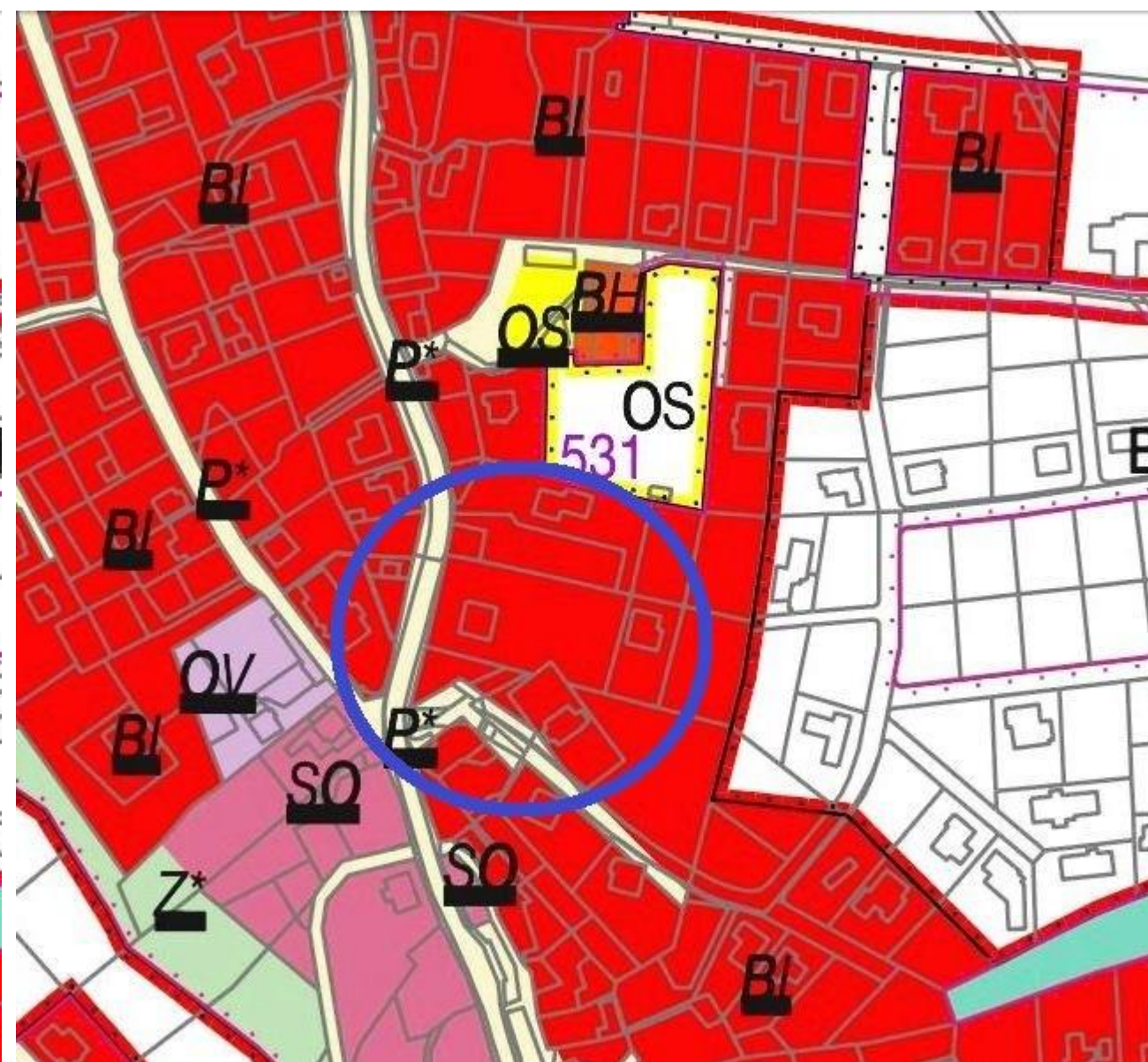
Obr.2 – Výřez z katastrální mapy



Podle grafické části platného územního plánu se předmětné pozemky nachází ve stavové funkční zastavitelné ploše BI – plochy bydlení individuálního:



Obr.3 – Výřez z územního plánu



Obr.4 – Výřez z územního plánu (kolečko značí řešenou oblast)



## 2.2 Charakteristika současného stavu

V současné době na pozemku p.č. st. 712 stojí objekt občanské vybavenosti č.p. 360. Pozemek p.č. 302/2 je nezastavěný, je zatravněn a osázen několika spíše přestárlými ovocnými stromy. Území je svažité směrem k severozápadu se sklonem 5 – 10 %, dopraveně obsloužené ze silniční komunikace v ulici Václavská. Při severní hranici řešeného území vede podzemní vodovodní a kanalizační řád.



Obr.5 – Pohled na řešené území z ulice Václavská – kaple sv. Václava, stavební proluka, object občanské vybavenosti č.p. 360





Obr.6 – Pohled na řešené území z ulice Václavská – stavební proluka



Obr.7 – Pohled na řešené území z ulice Václavská – objekt občanské vybavenosti č.p. 360

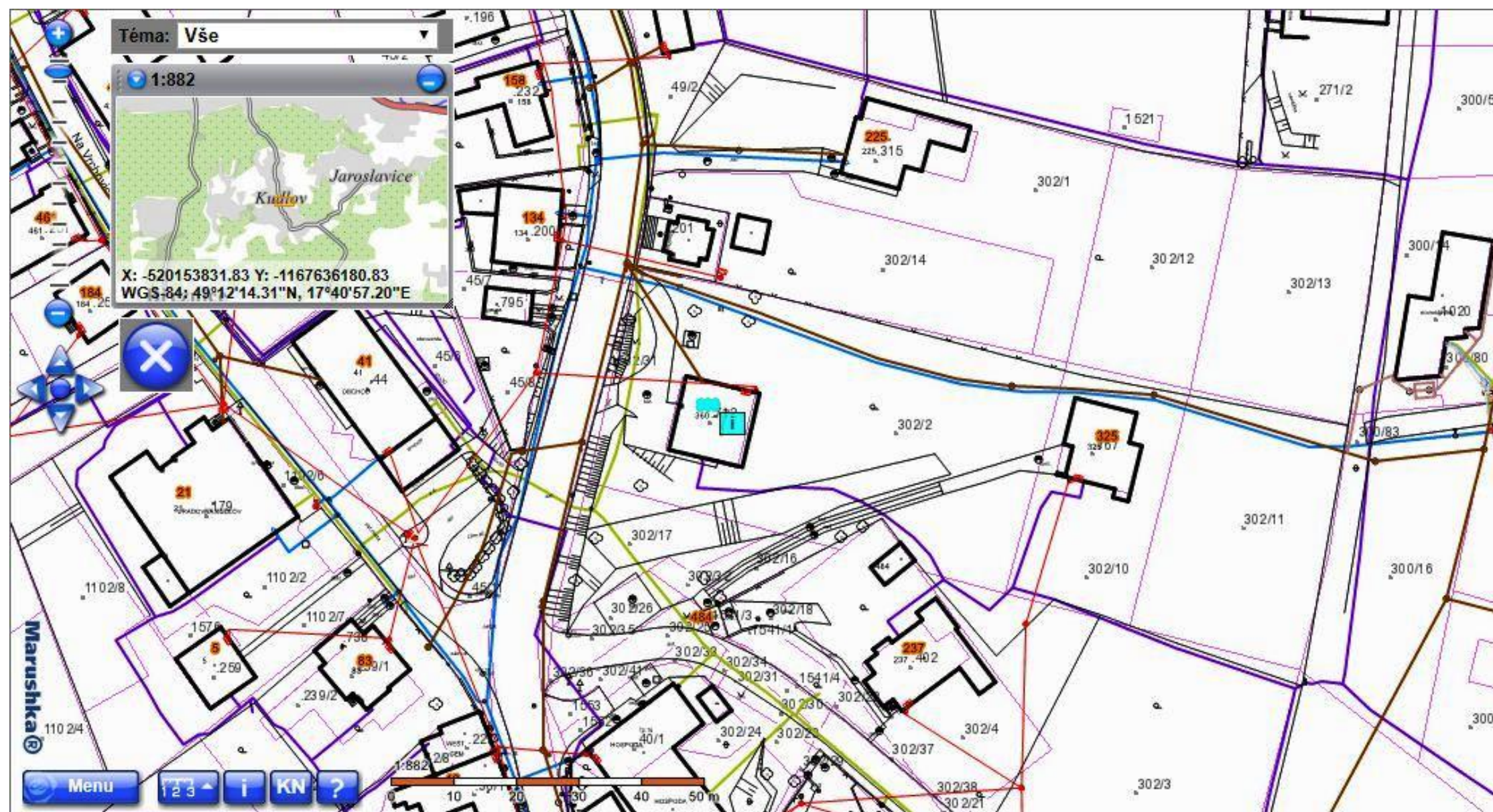


### 2.3 Koncepce návrhu

Návrh využití řešeného území předpokládá zachování stávajícího objektu občanské vybavenosti č.p. 360, stojícího na pozemku p.č. st. 712, s tím, že bude rekonstruován a adaptován. Podstatou návrhu je umístění novostavby rodinného domu na dosud nazastavěné ploše pozemku p.č. 302/2 tak, že současně dojde ke vhodnému přeparcelování pozemků v řešeném území.

Při umístění novostavby rodinného domu na pozemku p.č. 302/2 je potřeba se citlivě vypořádat s limitujícími specifickými faktory:

- Ustanovení územního plánu o nepřípustnosti výstavby nových objektů pro bydlení “v zahradách”.
- Bezprostřední blízkost nemovité kulturní památky – kaple sv. Václava.
- Poloha stávajícího objektu občanské vybavenosti č.p. 360, který zůstane zachován.
- Vedení podzemního vodovodního a kanalizačního řádu s ochrannými pásmy při severní hranici pozemku p.č. 302/2.
- Prudký svah na jižní straně pozemku p.č. 302/2 (břeh soukromé příjezdové cesty k RD č.p. 225).



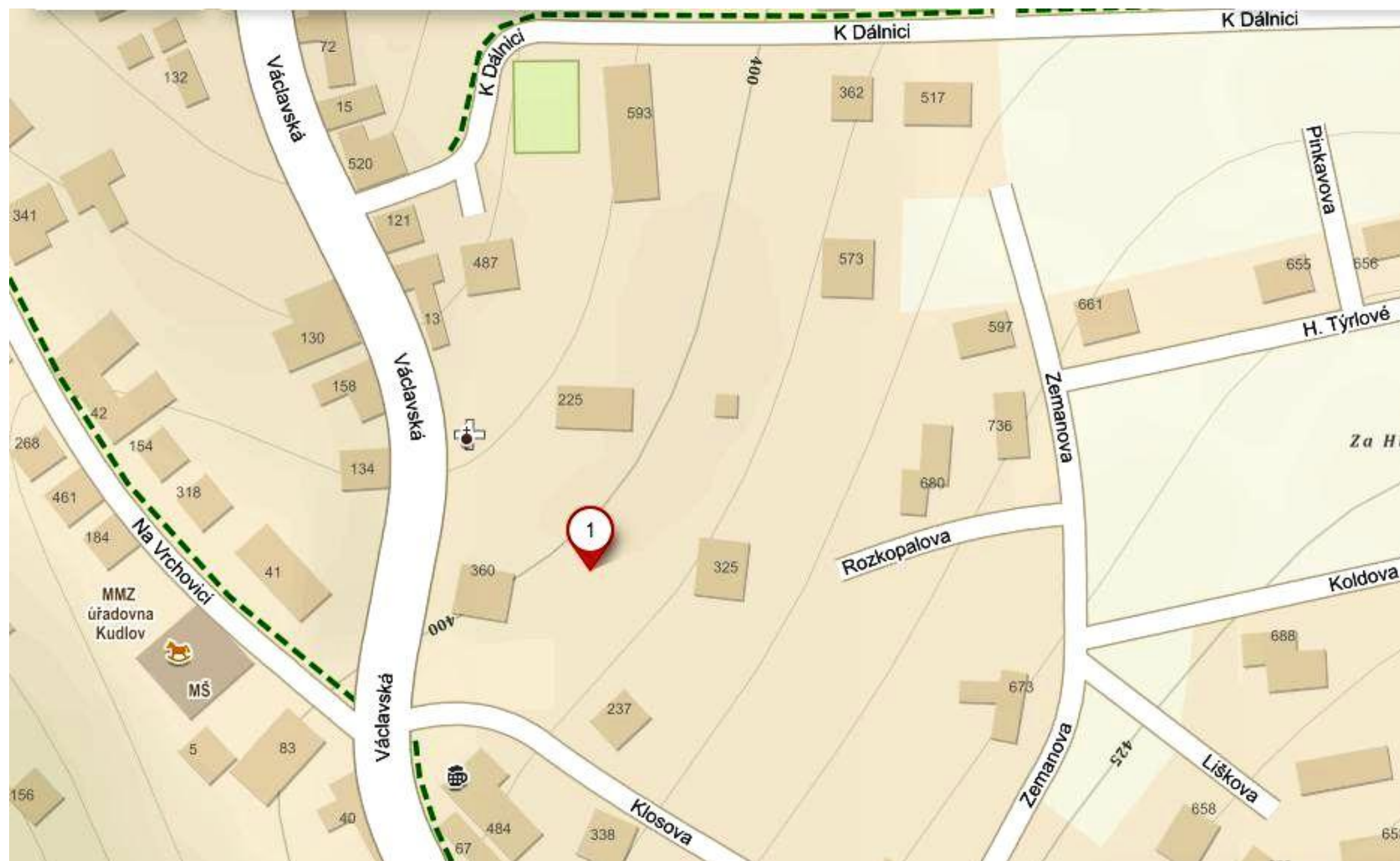
Obr.8 – Výřez z technické mapy se znázorněním vedení inženýrských sítí



### 3 CHARAKTER NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY, PROSTOROVÁ REGULACE A NÁVRH PARCELACE A UMÍSTĚNÍ NOVOSTAVBY RD

#### 3.1 Charakter navrhované zástavby a umístění v staveb v řešeném území

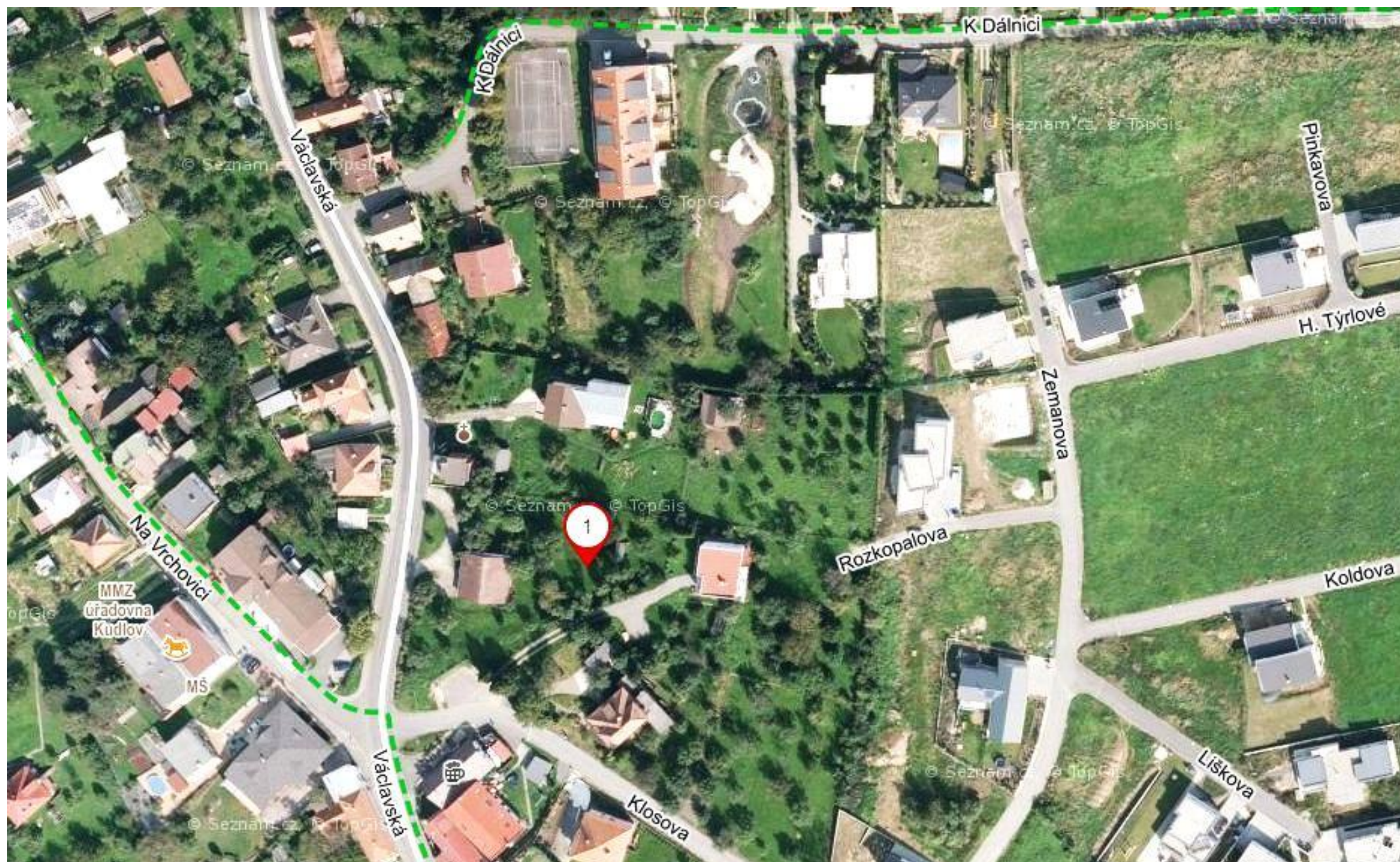
V předmětné lokalitě je realizovaná stabilizovaná zástavba, tvořená rodinnými domy (různé velikosti a různých tvarů) a objekty občanské vybavenosti (kaple, hospoda, dílna služeb, obchod, mateřská škola, městská úřadovna). Uvedené stavby v některých okolních ulicích drží uliční stavební čáru a v některých polohách, včetně polohy řešeného území, tvoří historicky rozvolněnou zástavbu. Podstatou navrhované zástavby je, že všechny sztávající stavby zůstanou zachovány ve svých dosavadních pozicích a že dojde k umístění jedné novostavby rodinného domu do volného prostoru mezi kapli a domy čp. 360, 225, 325 a 237. Poloha novostavby rodinného domu je vyznačena číslicí 1. Nalezení vhodného stavebního místa v existující zástavbě je společensky vítaným přínosem oproti rozpínání městské zástavby do okolní krajiny. Samozřejmě pouze v případě, kdy se vyhoví všem legislativním, vlastnickým a jiným podmínkám a omezením.



Obr.9 – Výřez ze situační mapy se znázorněním výškových vrstevnic a čísel popisných u budov



V řešeném území se nenachází vzácné či chráněné dřeviny, které by bylo nutné zachovat. Plocha je osázena spíše přestárlými ovocnými stromy, které budou v nutném rozsahu vykáceny a na zahradě kolem budoucího rodinného domu bude vysázena nova zeleň s okrasných a ovocných dřevin.



Obr.10 – Letecký snímek řešeného území a jeho okolí



### 3.2 Prostorová regulace

Řešená plocha je územním plánem označena jako **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 (z toho maloobchod do 1000 m<sup>2</sup> 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

Výšková regulace pro “Plochy bydlení individuálního – BI” není předepsána.

Odstupy RD od hranic pozemků podle vyhl. 501/2006 Sb. § 25, zejména:

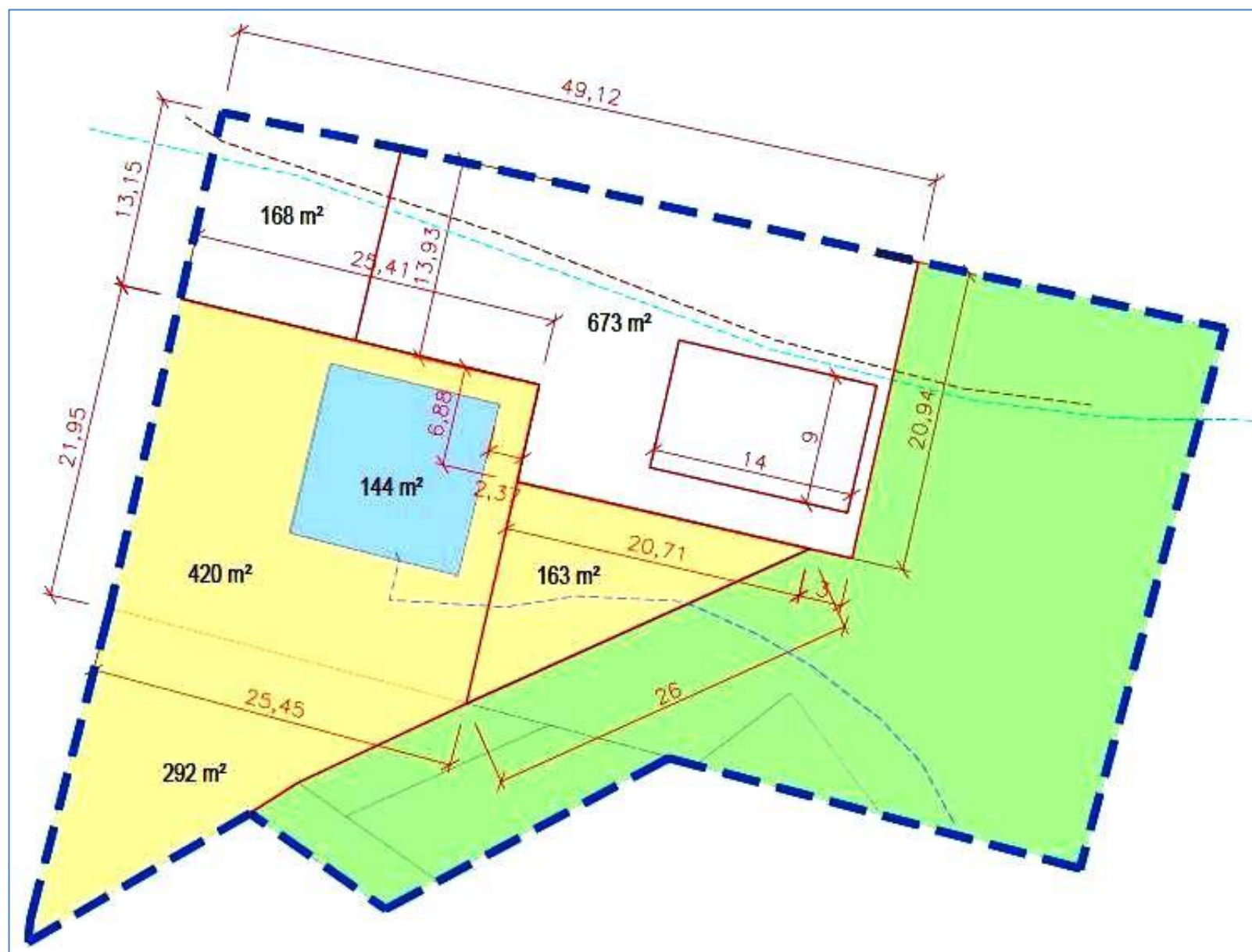
*(2) Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností;*

*(7) Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístěných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.*



### 3.3 Návrh parcelace a umístění novostavby rodinného domu s ohledem na vlastnické vztahy, funkční využití vymezených ploch

Návrh nového geometrického členění parcel v řešeném území (se znázorněním pozice novostavby rodinného domu o půdorysu 14 x 9 m):



Obr.12 – Návrh nového geometrického členění parcel



Obr.12 – Výřez ze stávající katastrální mapy s parcelními čísly

Na snímku vpravo je zřejmé stávající členění parcel podle katastrální mapy, přičemž vlastníkem pozemků p.č. 302/17, 302/32, 302/16, st. 712, 302/2, st. 767, 302/10 a 302/11 je Ing. Vladimír Kop – objednatel této územní studie.

Na snímku vlevo je znázorněn návrh nového geometrického členění parcel. Změna parcelace se odehrává výlučně v plochách jednoho vlastníka, tj. Ing. Vladimíra Kopa. Ve vlastnictví Ing. Vladimíra Kopa nadále zůstane plocha vyznačená zelenou barvou, a to jako funkčně související plocha s jeho rodinným domem č.p. 325 stojícím na pozemku p.č. st. 767. Dojde k vytvoření funkčně související plochy s objektem občanské vybavenosti č.p. 360 o půdorysu 12 x 12 m stojícím na pozemku p.č. st. 712 o výměře 144 m<sup>2</sup> (modrá barva) tak, že u této budovy bude dostatečně velká manipulační plocha o výměře 420+292+163 = 875 m<sup>2</sup> (žlutá barva). Pro umístění novostavby rodinného domu vznikne dostatečně velký stavební pozemek o výměře 168+673 = 841 m<sup>2</sup> (bílá barva).

Současně je na tomto snímku vyznačena poloha novostavby rodinného domu o půdorysu 14 x 9 m, která respektuje ochranná pásma vodovodního a kanalizačního řádu a má dostatečnou vzdálenost od všech okolních stávajících staveb (od kaple a domů čp. 360, 225, 325 a 237), a to minimálně 7 m. Zahrada tvořící funkční celek s novostavbou rodinného domu má šířku 13 a více metrů a má přímé napojení na silniční komunikaci v ulici Václavská. Stavebník počítá s tím, že oplocení od silnice odsune tak, že plocha v sousedství kaple o výměře 168 m<sup>2</sup> zůstane otevřeným prostranstvím s možností parkování jeho návštěvníků.

Po realizaci nového geometrického členění parcel dojde k vymezení ploch s následujícím funkčním využitím:

- Zelená barva – oplocená plocha zahrady tvořící jednotný funkční celek s rodinným domem č.p. 325 stojícím na pozemku p.č. st. 767 ve vlastnictví Ing. Vladimíra Kopa.
- Modrá barva – plocha zastavěná objektem občanské vybavenosti č.p. 360.
- Žlutá plocha – plocha tvořící jednotný funkční celek s objektem občanské vybavenosti č.p. 360, neoplocená v části plochy mezi silnicí a objektem občanské vybavenosti č.p. 360.
- Bílá plocha (673 m<sup>2</sup>) - oplocená plocha zahrady tvořící jednotný funkční celek s novostavbou rodinného domu.
- Bílá plocha (168 m<sup>2</sup>) - neoplocená plocha v sousedství kaple sv. Václava s využitím jako otevřené prostranství na pozemku soukromého vlastníka.

Předpokládaná úprava povrchů nezastavěných ploch a řešení dopravy v klidu:

- Zelená barva – na ploše je realizován stávající příjezd po soukromé cestě k rodinnému domu č.p. 325 stojícím na pozemku p.č. st. 767 ve vlastnictví Ing. Vladimíra Kopa.
- Žlutá plocha – v neoplocené části plochy mezi silnicí a objektem občanské vybavenosti č.p. 360 možnost parkování vozidel sloužících uživatelům objektu občanské vybavenosti č.p. 360 s tím, že bude využíván stávající sjezd na silnici před tímto objektem.
- Bílá plocha (673 m<sup>2</sup>) - na ploše bude realizován příjezd po soukromé cestě k novostavbě rodinného domu, za vjezdovou bránou doplněný o plochu k parkování 3 vozidel pro uživatele novostavby s tím, že bude využíván stávající sjezd na silnici v ploše otevřeného prostranství.
- Bílá plocha (168 m<sup>2</sup>) – plocha sloužící (výslovně se souhlasem vlastníka pozemku) primárně ke hromáždění osob v souvislosti s aktivitami v kapli sv. Václava a v objektu občanské vybavenosti č.p. 360, příležitostně k dočasnému odstavení vozidel v souvislosti s obsluhou kaple sv. Václava, objektu občanské vybavenosti č.p. 360 nebo novostavby rodinného domu s tím, že bude využíván stávající sjezd na silnici z této plochy otevřené prostranství (např. vozidlo kněze sloužícího bohoslužbu v kapli, pohřební vůz apod.). Povrch “plochy otevřeného prostranství” bude kombinací zpevněné plochy z rozebíratelného materiálu (případně mlatového povrchu) a travnatého povrchu s osázenou zelení.

## 4 POSOUZENÍ POŽADAVKŮ NA ŘEŠENÍ

### 4.1 Posouzení řešeného území z hlediska souladu s územním plánem z hlediska funkčního využití

Předmětné pozemky p.č. 302/2 a st. 712 se nachází ve stavové funkční zastavitelné ploše BI – plochy bydlení individuálního (hlavní využití – bydlení v rodinných domech a vilách). Na pozemku p.č. st. 712 nyní stojí objekt občanské vybavenosti č.p. 360, který zůstane zachován. Ve funkční zastavitelné ploše BI jsou přípustné objekty souvisejícího občanského vybavení. V řešeném území bude na pozemku p.č. 302/2 nově umístěna novostavba rodinného domu – objekt trvalého bydlení. Obě stavby jsou z hlediska funkčního využití v souladu s územním plánem.

#### **4.2 Posouzení řešeného území z hlediska ustanovení územního plánu o nepřipustnosti výstavby nových objektů pro bydlení “v zahradách”**

Textová část územního plánu obsahuje ustanovení, že: "není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách (na pozemcích) stávajících rodinných domů a vil, a na samostatných pozemcích mezi zahradami (pozemky) stávajících rodinných domů a vil, bez přímé dopravní obsluhy, tzn. bez těsně přiléhajících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu, navržených územním plánem, územní studií nebo regulačním plánem".

Řešené území bezprostředně sousedí se silniční komunikací v ulici Václavská, která je v územním plánu zařazena ve stavové funkční ploše P\* - plochy veřejných prostranství. Řešené území má tak zajištěnou přímou dopravní obsluhu z ulice Václavská. V řešeném území bylo navrženo nové geometrické členění parcel (viz kapitola 3.3 této územní studie) s ohledem na to, aby obě stavby (objekt občanské vybavenosti č.p. 360 na pozemku p.č. st. 712 a novostavba rodinného domu na pozemku p.č. 302/2) měly nadále zajištěnou přímou dopravní obsluhu z ulice Václavská. V případě objektu občanské vybavenosti tomu bude tak jako doposud. V případě novostavby rodinného domu je vytvořena plocha zahrady ve funkčním celku s tímto rodinným domem, která v šíři minimálně 13 m bezprostředně sousedí se silniční komunikací v ulici Václavská. Obě stavby nadto mají již nyní ve skutečnosti provedené funkční sjezdy na tuto silniční komunikaci.

#### **4.3 Posouzení řešeného území z hlediska hustoty osídlení**

Řešení území se nachází v lokalitě stabilizované zástavby s objekty bydlení a občanské vybavenosti a má charakter stavební proluky, která umožňuje vytvoření jednoho stavebního místa pro umístění jednoho rodinného domu při dodržení normových vzdáleností od hranic pozemků a od stávajících staveb. Navrženým novým geometrickým členěním parcel (viz kapitola 3.3 této územní studie) byla vytvořena stavební plocha příznivého tvaru a o standardní výměře asi 800 m<sup>2</sup>. Dochází tak k přijatelnému zahuštění stávající zástavby, zejména ve srovnání s lokalitami, kde je realizována zástavba objektů bydlení na stavebních pozemcích o výměře třeba jen pouhých 300-400 m<sup>2</sup>.

Nutno vyzdvihnout také fakt, že nalezení vhodného stavebního místa v existující zástavbě je společensky vítaným přínosem oproti rozpínání městské zástavby do okolní krajiny.

#### **4.4 Posouzení řešeného území z hlediska ochrany pohody bydlení hlukem a zastíněním**

Odstupové vzdálenosti od okolních stávajících staveb výrazně přesahují normovou vzdálenost 7 m. V případě plánované novostavby rodinného domu se počítá se stavbou o maximálně dvou nadzemních podlažích a nízkou sedlovou střechou (se spádem asi 15°), přičemž úroveň 1.NP bude přimknutá k okolnímu terénu, a se způsobem využití odpovídajícím obvyklým podmínkám trvalého rodinného bydlení. Nadměrné ohrožení pohody bydlení hlukem či zastíněním nehrozí a není nutné to prokazovat specifickým měřením a dokumentováním.

#### **4.5 Posouzení řešeného území z hlediska ochrany charakteru a struktury stávající zástavby**

Řešení území se nachází v lokalitě stabilizované zástavby s objekty bydlení a občanské vybavenosti. Stávající objekt občanské vybavenosti č.p. 360 bude rekonstruován a adaptován, ovšem opět pro využití jako objekt občanské vybavenosti. Novostavba rodinného domu bude užívána pro účely trvalého rodinného bydlení. Budoucí využití obou staveb se nijak nevymyká z charakteru a struktury stávající zástavby a svojí existencí ji nijak neohrožuje.

Územní studie prokázala přiměřené zahuštění stávající zástavby. Velikost navrhované novostavby je rovněž přiměřená k realizovaným domům v jejím okolí. Nový dům na obdélníkovém půdorysu 14 x 9 m je orientován tak, že je směrem k silnici obrácen svým úzkým průčelím o šířce 9 m. Silueta této stavby je při pohledu od silnice útlá, nijak výrazně nenarušující pohled do zástavby.



## 5 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

### 5.1 Stavební připravenost řešeného území

Řešené území vykazuje dokonalou stavební připravenost. Přímo na ploše pozemku p.č. 302/2 jsou dálková vedení vodovodu, kanalizace, plynovodu a elektrické sítě s možnostmi připojení. Tento pozemek má také již nyní realizované funkční dopravní napojení na veřejnou silniční komunikaci, a to formou dvou sjezdů do ulice Václavská.

### 5.2 Napojení řešeného území na dopravní infrastrukturu

V řešeném území jsou již nyní dva funkční sjezdy na veřejnou silniční komunikaci v ulici Václavská. Budou využity k napojení na silniční komunikaci obou staveb – samostatně pro novostavbu rodinného domu a samostatně pro budovu č.p. 360.

### 5.3 Napojení na inženýrské sítě v řešeném území

Novostavba rodinného domu bude napojena na dálkový vodovod, kanalizaci a elektrickou síť. Byla získána vyjádření správců těchto inženýrských sítí k možnostem napojení a umístění napojovacích bodů. Vodovodní a kanalizační řady prochází přímo řešeným územím po pozemku p.č. 302/2 a zde také bude možnost napojení. Napojení na elektrickou síť bude možné ze stožáru naproti přes silnici. Existuje ještě alternativní možnost, a to napojení od budovy č.p. 360, která má vysoký příkon. Tato alternativní možnost bude prověřena ve fázi stavebního řízení k novostavbě rodinného domu.

## 6 KULTURNÍ PAMÁTKA KAPLE SV. VÁCLAVA

Bylo získáno vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Kroměříži, a to na základě poskytnutých podkladů obsahujících zásadní část konceptu této územní studie. Citace vyjádření: “Předmětem zájmu památkové péče (NPÚ ÚOP v Kroměříži) v daném území je primárně okolí - prostředí kaple sv. Václava, která je kulturní památkou. Váš návrh předkládá novostavbu obytné budovy, která je situována v zadní části parcely a její nová hmota by se tak neměla pohledově uplatňovat v přímém pohledovém vztahu ke kapli a neměla by ji hmotově stínit. Z tohoto důvodu by byl předložený záměr z hlediska památkové péče akceptovatelný. Upozorňuji pouze na nutnost prokázání, že novou zpevněnou plochou příjezdu nedojde k výraznému navýšení upraveného terénu, který bude těsně navazovat na zídku oplocení kaple. Tento doklad je ale možno řešit až v rámci vlastních projekčních prací.” (Ing. Ladislav Buchta, NPÚ ÚOP v Kroměříži)

## 7 KRAJINA A ZELEŇ

Řešené území se nenachází ve volné krajině a nepodléhá tak podmínkám ochrany krajinného rázu. Splnění podmínek uvnitř stabilizované zástavby bylo prověřeno a prokázáno výše.

V řešeném území se nenachází vzácné či chráněné dřeviny, které by bylo nutné zachovat a chránit. Plocha je osázena spíše přestárlými ovocnými stromy, které budou v nutném rozsahu vykáceny a na zahradě kolem budoucího rodinného domu bude vysázena nová sadová zeleň s okrasnými a ovocnými dřeviny.

## 8 ZÁVĚR

Tato územní studie prověřila a zhodnotila vhodnost navrženého umístění novostavby rodinného domu do řešeného území, a to v jednotlivých výše uvedených kapitolách z různých úhlů pohledu. Prokázala, že je v souladu s platným územním plánem statutárního města Zlín a že umístění novostavby rodinného domu při navrženém budoucím uspořádání parcel v řešeném území a při navržené poloze rodinného domu je možné.

Ve Zlíně 8.8.2018

Ing. arch. František Dohnal

Ing. Zbyněk Domanský

## GRAFICKÉ PŘÍLOHY (soupis následujících příloh)

01 Situace širších vztahů (včetně výřezu z ÚP)

02 Vlastnické vztahy v řešeném území – stav a návrh

03 Návrh s uvedením prostorových regulativů a vlastnického řešení

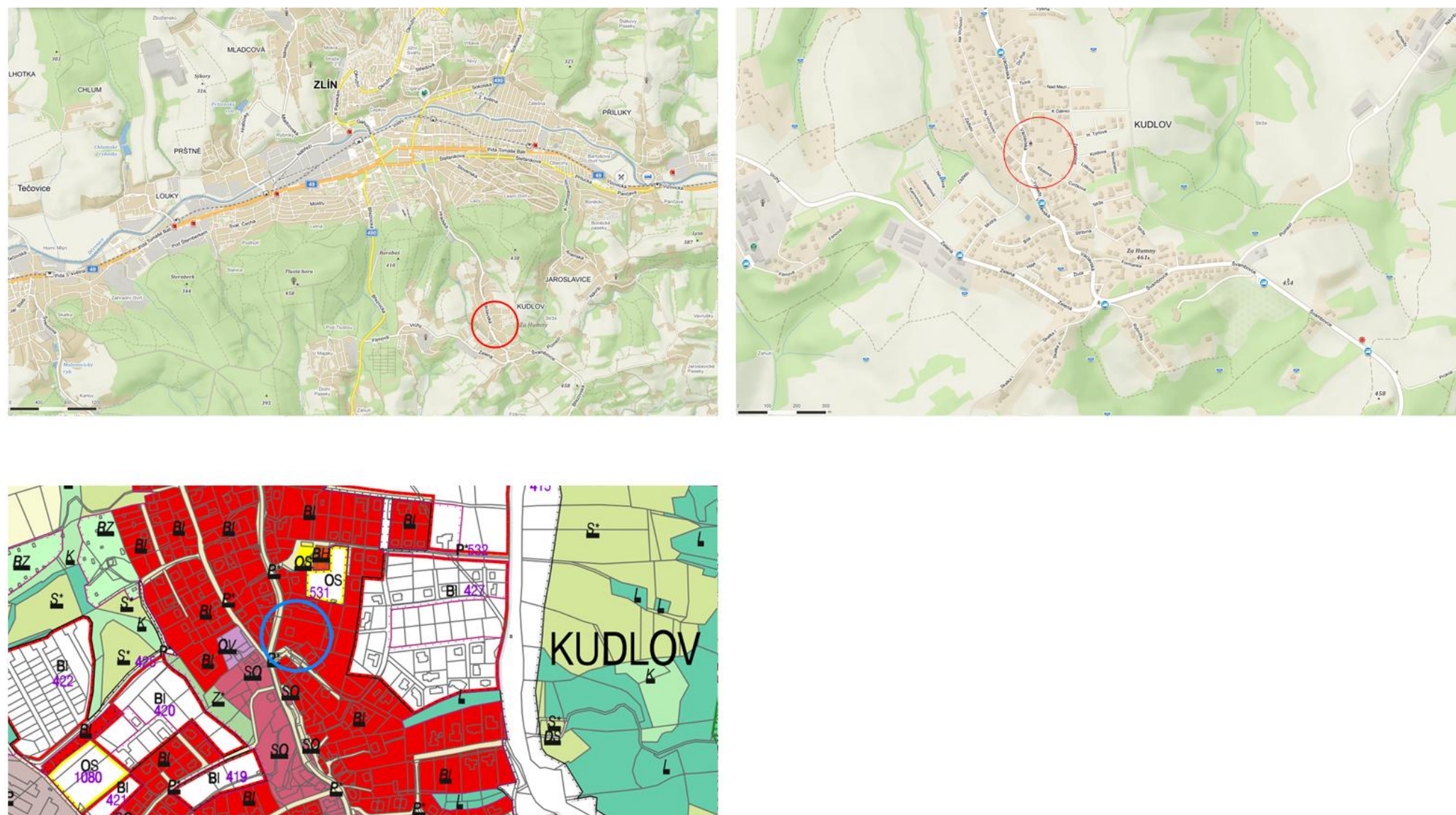
04 Řez protínající kapli svatého Václava a novostavbu RD - pohled od jihu

05 Perspektiva navrženým územím dokladující výškové osazení objektů RD

## GRAFICKÁ PŘÍLOHA 01

### Situace širších vztahů (včetně výřezu z ÚP)

Řešené území této územní studie se nachází v jižní části města Zlína, v místní části Kudlov, v ulici Václavská.

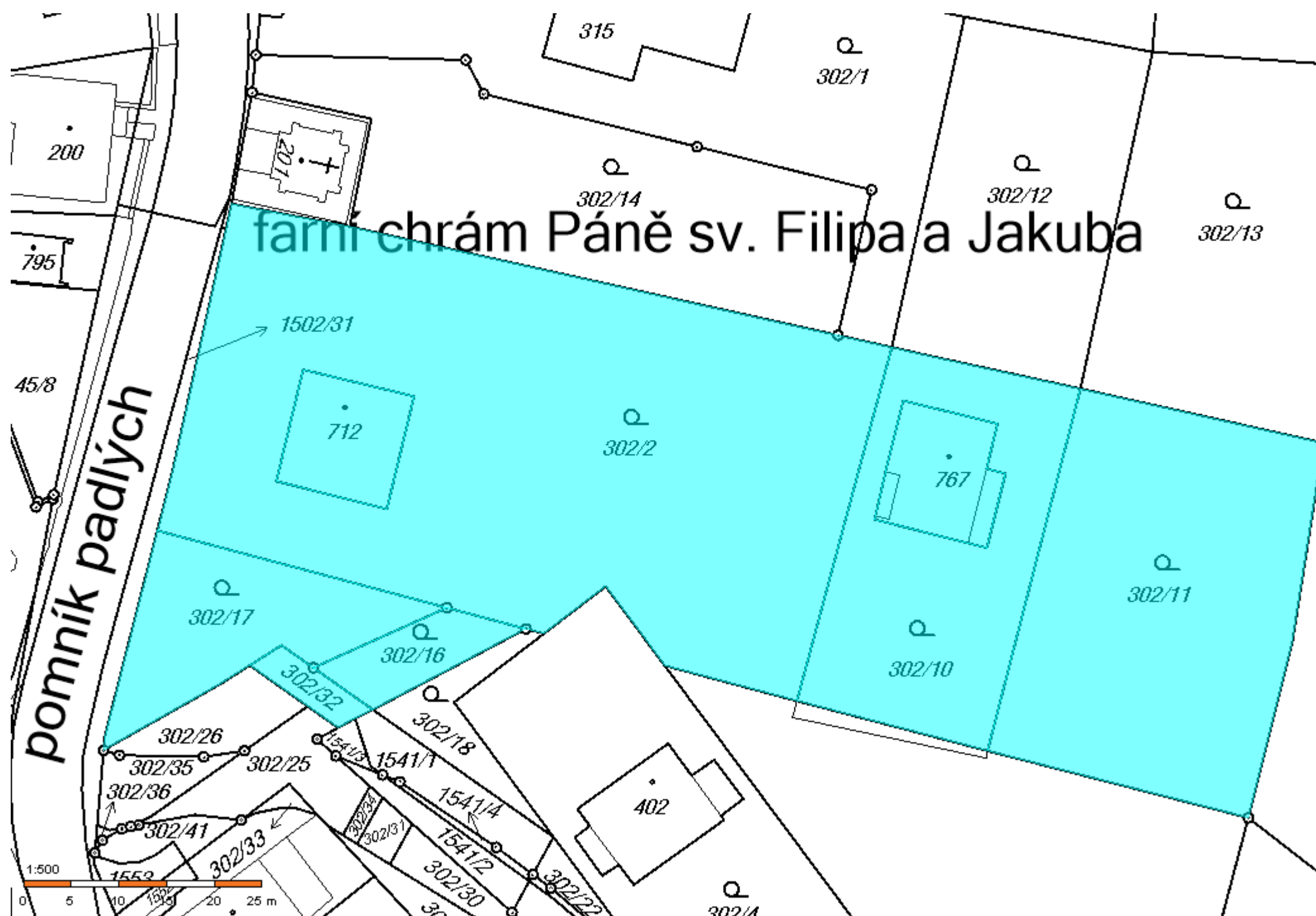




## GRAFICKÁ PŘÍLOHA 02

## a) Vlastnické vztahy v řešeném území – stav

Řešené území ve Zlíně - Kudlově, v ulici Václavská, se nachází na pozemcích p.č. 302/2 a st. 712 v k.ú. Kudlov, zapsáno na LV č. 220 pro výlučného vlastníka: Ing. Vladimír Kop. Modrá barva označuje všechny (tedy i okolní) pozemky, které jsou ve stávajícím stavu společně zapsány na stejném LV č. 220.



## b) Vlastnické vztahy v řešeném území – návrh

Na snímku je barevně vyznačen návrh uspořádání předpokládaných budoucích vlastnických vztahů po novém geometrickém rozdělení parcel

- světle modrá: zůstane na LV č. 220 ve vlastnictví Ing. Vladimíra Kopa
- sivá modrá: budoucí pozemek rodiny Domanských
- žlutá a šedá: budoucí pozemek farnosti



## NAVRHOVANÉ VLASTNICKÉ ŘEŠENÍ

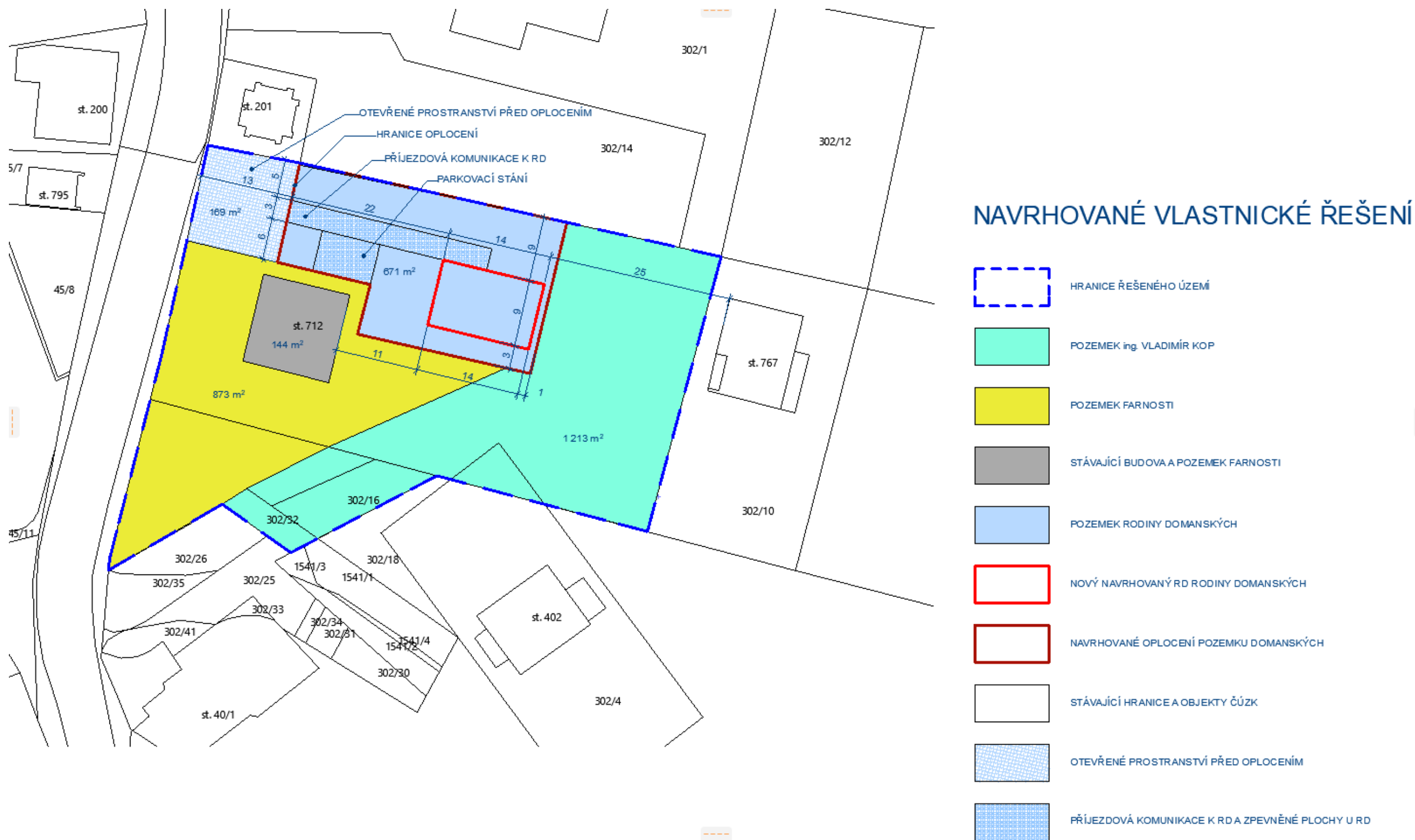
|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
|  | HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ               |
|  | POZEMEK ing. VLADIMÍR KOP            |
|  | POZEMEK FARNOSTI                     |
|  | STÁVAJÍCÍ BUDOVA A POZEMEK FARNOSTI  |
|  | POZEMEK RODINY DOMANSKÝCH            |
|  | NOVÝ NAVRHOVANÝ RD RODINY DOMANSKÝCH |
|  | STÁVAJÍCÍ HRANICE A OBJEKTY ČÚZK     |



## GRAFICKÁ PŘÍLOHA 03

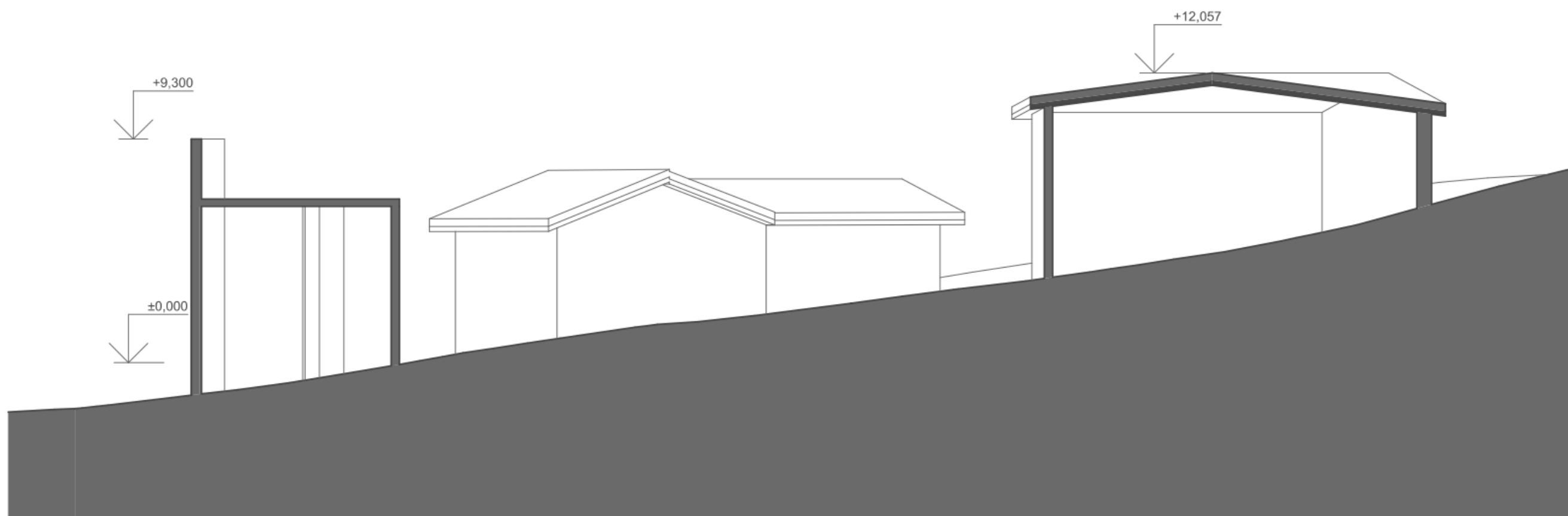
### Návrh s uvedením prostorových regulativů a vlastnického řešení

Návrh budoucího řešení se zakreslením zpevněných ploch v zahradě a oplocení kolem zahrady novostavby rodinného domu a neoplocené plochy otevřeného prostranství v sousedství kaple sv. Václava. Dále je zakresleno situování novostavby rodinného domu s kótováním odstupových vzdáleností od nejbližších sousedních staveb.



## GRAFICKÁ PŘÍLOHA 04

Řez protínající kapli svatého Václava a novostavbu RD - pohled od jihu





## GRAFICKÁ PŘÍLOHA 05

Perspektiva navrženým územím dokladující výškové osazení objektů RD

