



# ÚZEMNÍ STUDIE HŘIVÍNŮV ÚJEZD

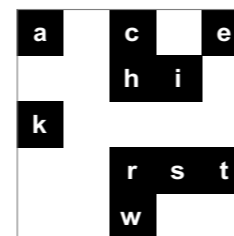
lokalita US2 "Losy"

Otisk autorizačního razítka



**Obsah:**

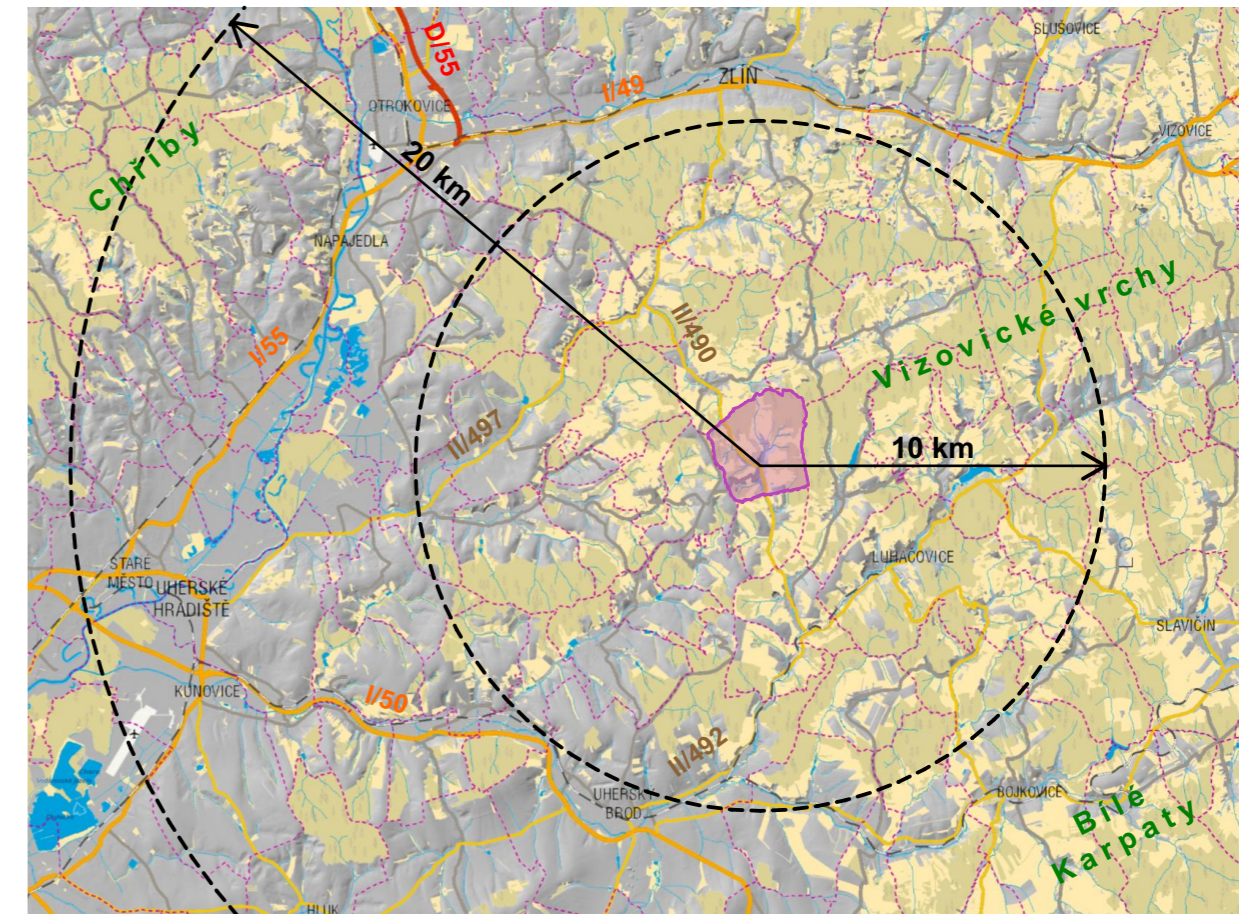
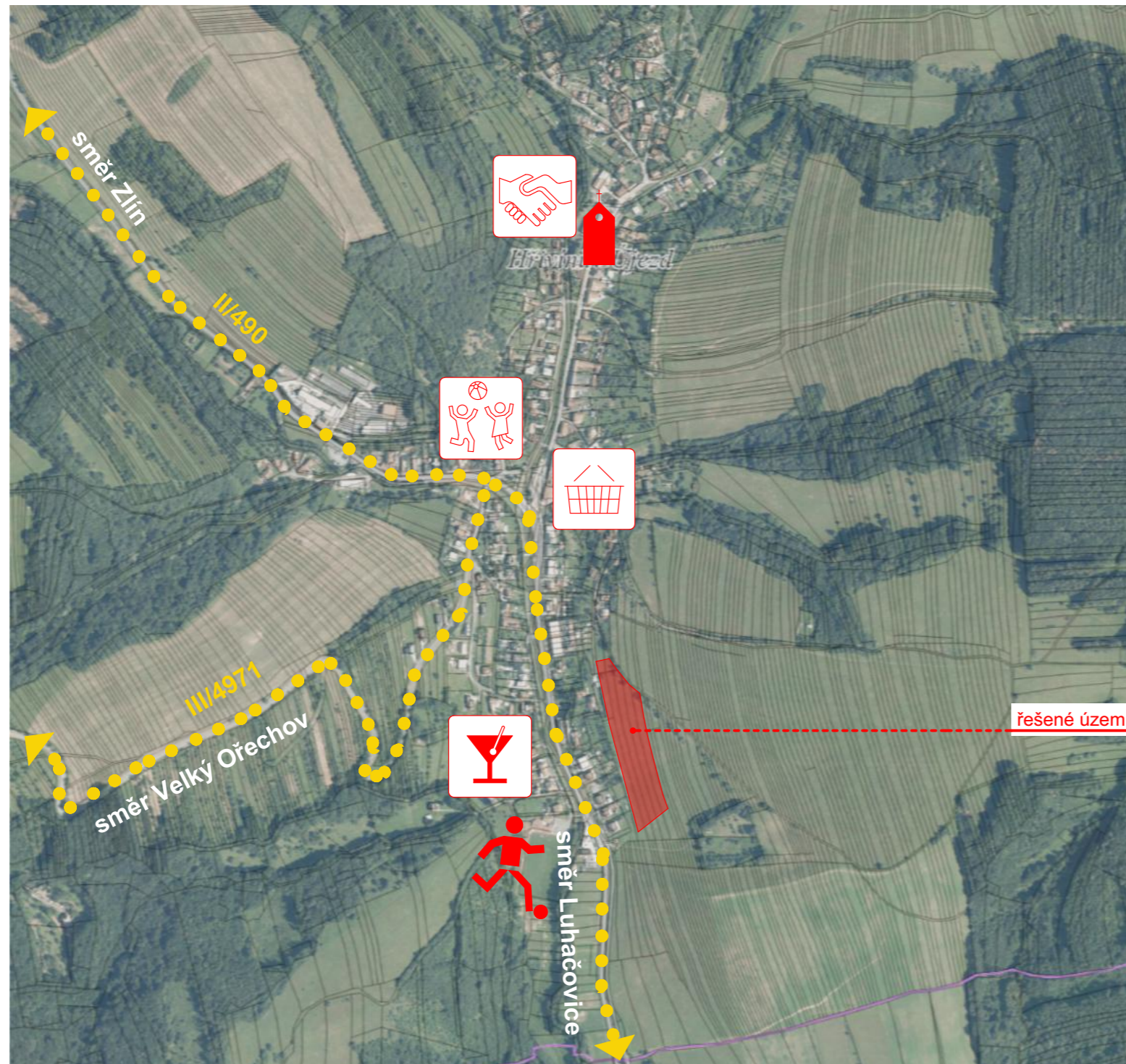
02	Širší vztahy
03	Celková situace území
04	Majetkoprávní vztahy
05	Fotodokumentace
06	Koncept
07	Řezy
08	Urbanistická koncepce
10	Regulace zástavby
11	Návrh parcelace
12	Dopravní řešení - schéma
13	Vzorový příčný řez komunikací
14	Technická infrastruktura - schéma
15, 16	Perspektivní zobrazení
17	Zábory ZPF



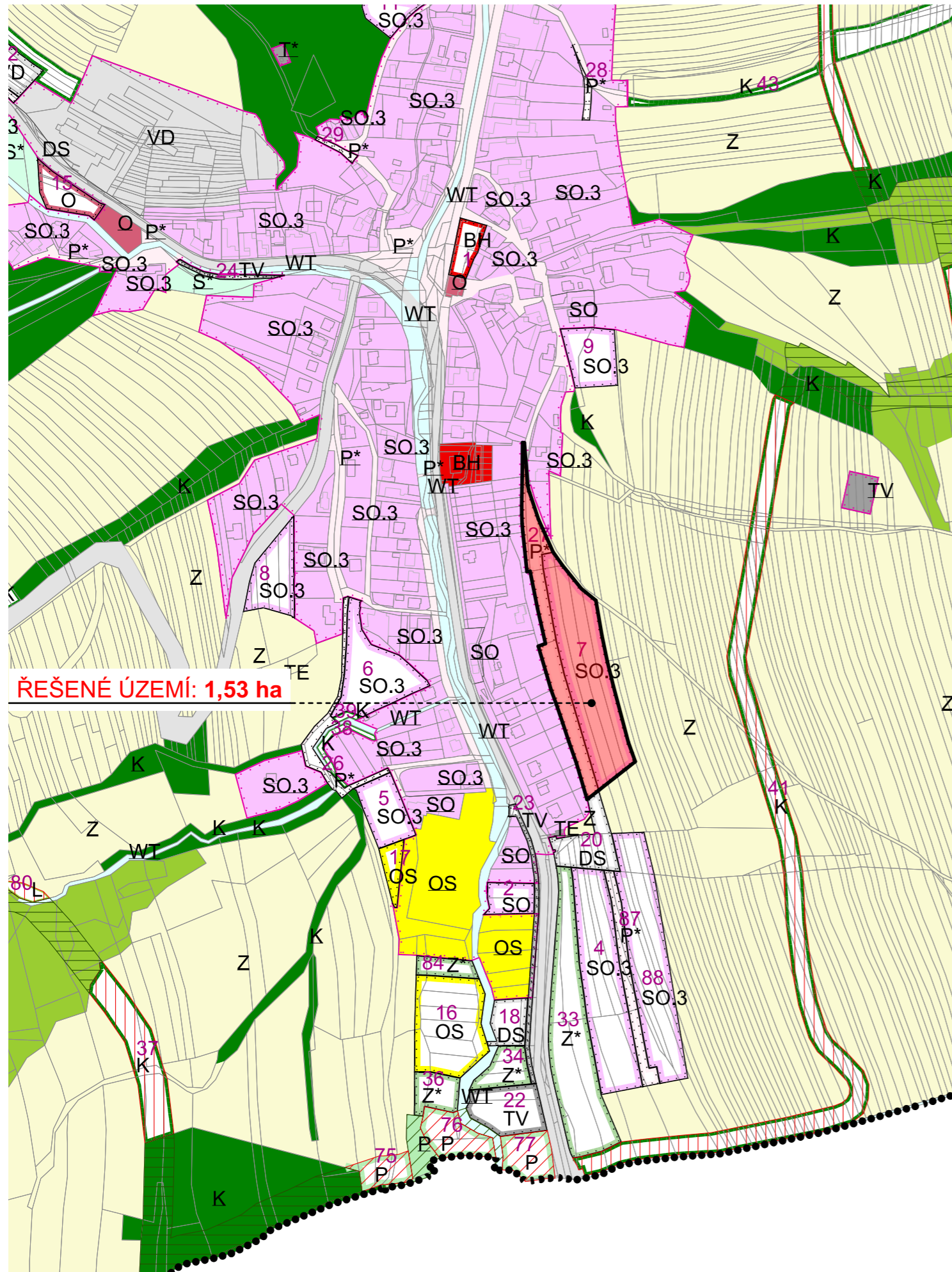
objednatel	Obec Hřivínův Újezd Hřivínův Újezd 50, 763 07 Velký Ořechov
zpracovatel	sw architekti s.r.o. Na Moráni 1750/4, 128 00 Praha 2 IČ 07173971 www.swarchitekti.cz kancelář: ul. Šedesátá 7015, 760 01 Zlín
zodpovědný projektant	Ing. Lubor Sawicki, autorizovaný architekt ČKA 3654
vypracoval	Ing. Lubor Sawicki
datum	03/2022
podklady	mapový podklad - DKM 01.10.2021 výškopis, polohopis - Geodetická kancelář Ing. Stanislav Vlk ortofoto - @TopGis, s.r.o. 3D foto - MelownMaps TM územní plán Hřivínův újezd fotodokumentace - archiv autora











## POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU HŘIVÍNŮV ÚJEZD

Řešené území **US2**: zastavitelné plochy SO.3 č. 7, P\* č. 27, DS č. 20

- prostorové uspořádání výstavby (výšková hladina, objemové řešení, měřítko) bude respektovat charakter okolní vesnické zástavby, její urbanistické hodnoty a krajinný ráz
- pro novou výstavbu v zastavěných plochách dbát o zachování stávajících urbanistických hodnot zástavby a v souladu s ní umisťovat
- respektovat podmínky prostorové regulace zástavby:
  - struktura zástavby ulicová
  - interval výměry stavebních pozemků **900 – 1500 m<sup>2</sup>**, intenzita využití **max. 40%**
  - podlažnost **max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví**
  - jednotná vzdálenosti zástavby od uliční čáry, hloubka zastavění pozemku **max. 20 m** od uliční čáry
  - stavební čára otevřená (izolovaná zástavba)
  - půdorysný tvar zástavby - výrazný obdélník, příp. tvar písmene „U, L“
  - typ střechy – sedlová symetrická o sklonu **35-45°**, střecha plochá či pultová u doplňkových staveb
  - orientace stavby okapová (hřeben střechy podélně s osou komunikace)
  - součástí stavebního pozemku je plocha zahrady na rozhraní zastavěného území a volné (nezastavěné) krajiny

Schéma přípustné podlažnosti dle morfologie terénu

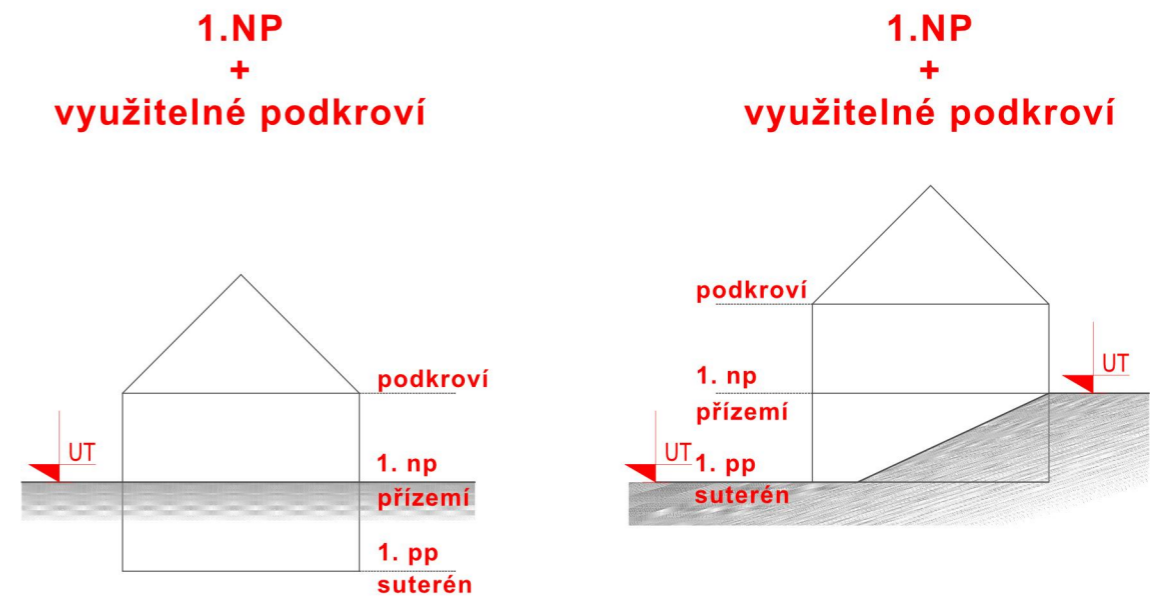
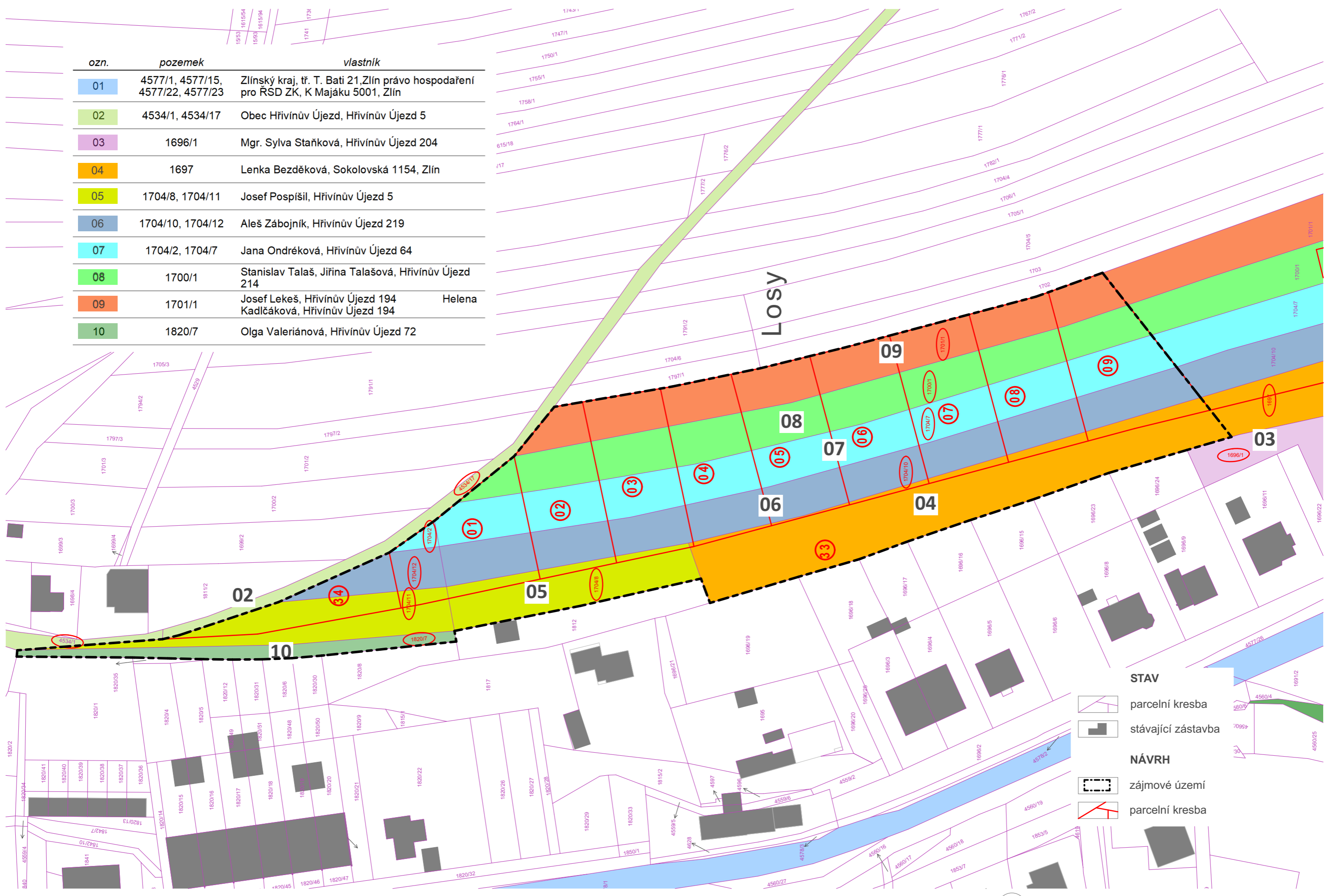


Schéma přípustné stavební čáry



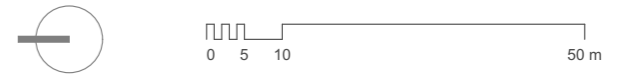


ozn.	pozemek	vlastník
01	4577/1, 4577/15, 4577/22, 4577/23	Zlínský kraj, tř. T. Bati 21, Zlín právo hospodaření pro RSD ZK, K Majáku 5001, Zlín
02	4534/1, 4534/17	Obec Hřivínův Újezd, Hřivínův Újezd 5
03	1696/1	Mgr. Sylva Staňková, Hřivínův Újezd 204
04	1697	Lenka Bezděková, Sokolovská 1154, Zlín
05	1704/8, 1704/11	Josef Pospíšil, Hřivínův Újezd 5
06	1704/10, 1704/12	Aleš Zábojník, Hřivínův Újezd 219
07	1704/2, 1704/7	Jana Ondréková, Hřivínův Újezd 64
08	1700/1	Stanislav Talaš, Jiřina Talašová, Hřivínův Újezd 214
09	1701/1	Josef Lekeš, Hřivínův Újezd 194 Kadlčáková, Hřivínův Újezd 194 Helena
10	1820/7	Olga Valeriánová, Hřivínův Újezd 72



04 Majetkoprávní vztahy m 1:1000

- STAV**
- parcelní kresba
  - stávající zástavba
- NÁVRH**
- zájmové území
  - parcelní kresba







pohled na řešené území



pohled z řešeného území ve směru Kaňovice



přístup na silnici II/490



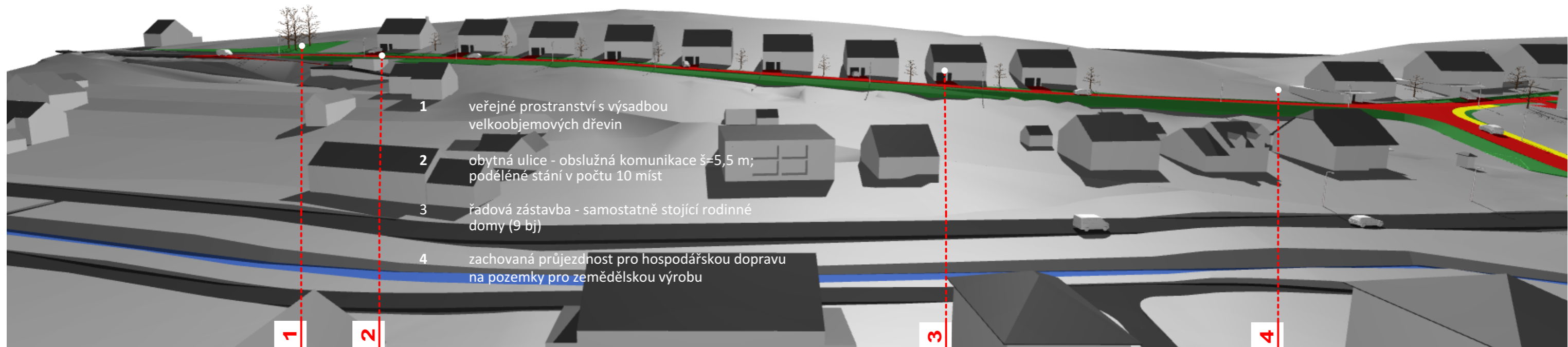
přístup ze západní části



pohled na zájmové území s obcí

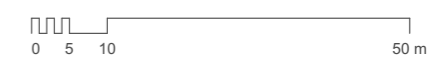




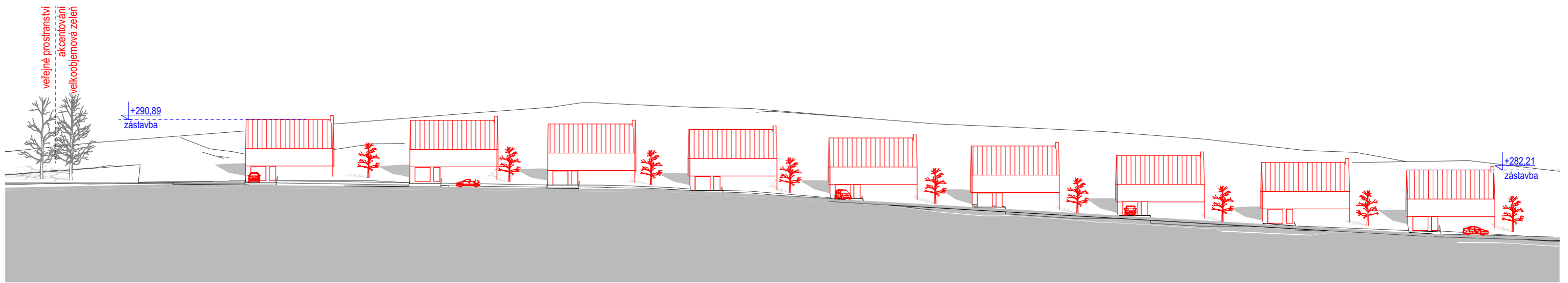


- 1 veřejné prostranství s výsadbou velkoobjemových dřevin
- 2 obytná ulice - obslužná komunikace š=5,5 m; podélné stání v počtu 10 míst
- 3 řadová zástavba - samostatně stojící rodinné domy (9 bj)
- 4 zachovaná průjezdnost pro hospodářskou dopravu na pozemky pro zemědělskou výrobu

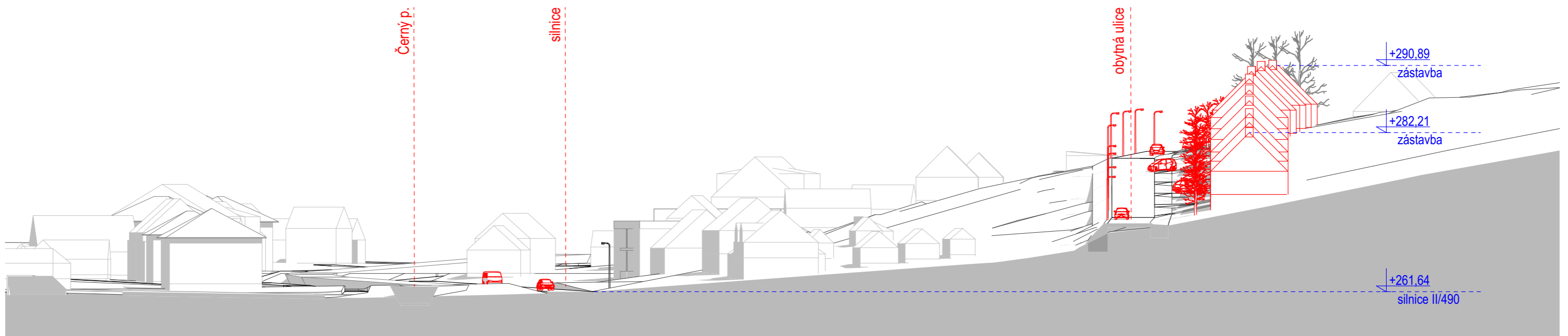
**1** **2** **3** **4**







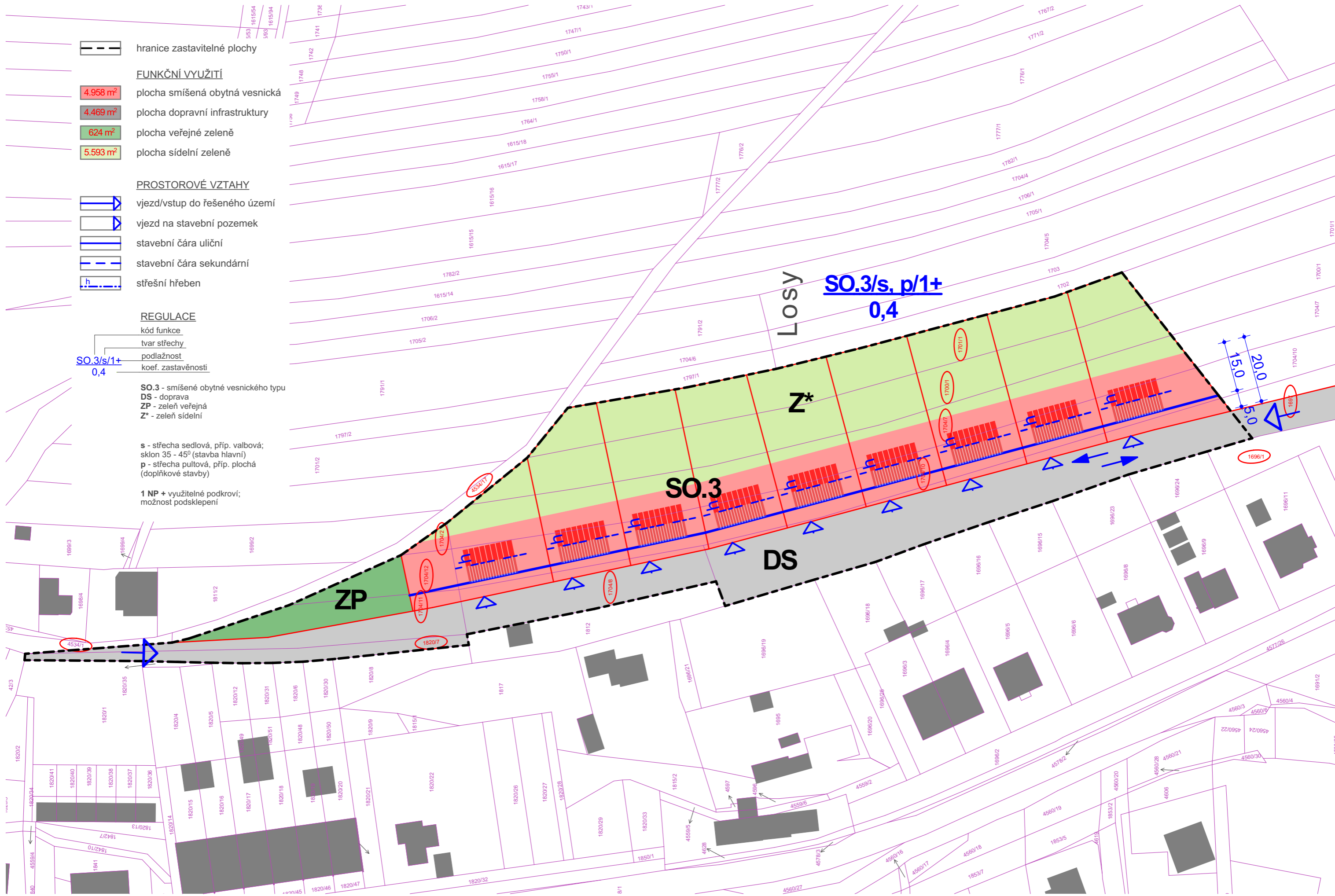
pohled ve směru řadové zástavby nad ulicí



pohled ve směru Hřivínův Újezd







--- hranice zastavitelné plochy

**FUNKČNÍ VYUŽITÍ**

- 4.958 m<sup>2</sup> plocha smíšená obytná vesnická
- 4.469 m<sup>2</sup> plocha dopravní infrastruktury
- 624 m<sup>2</sup> plocha veřejné zeleně
- 5.593 m<sup>2</sup> plocha sídelní zeleně

**PROSTOROVÉ VZTAHY**

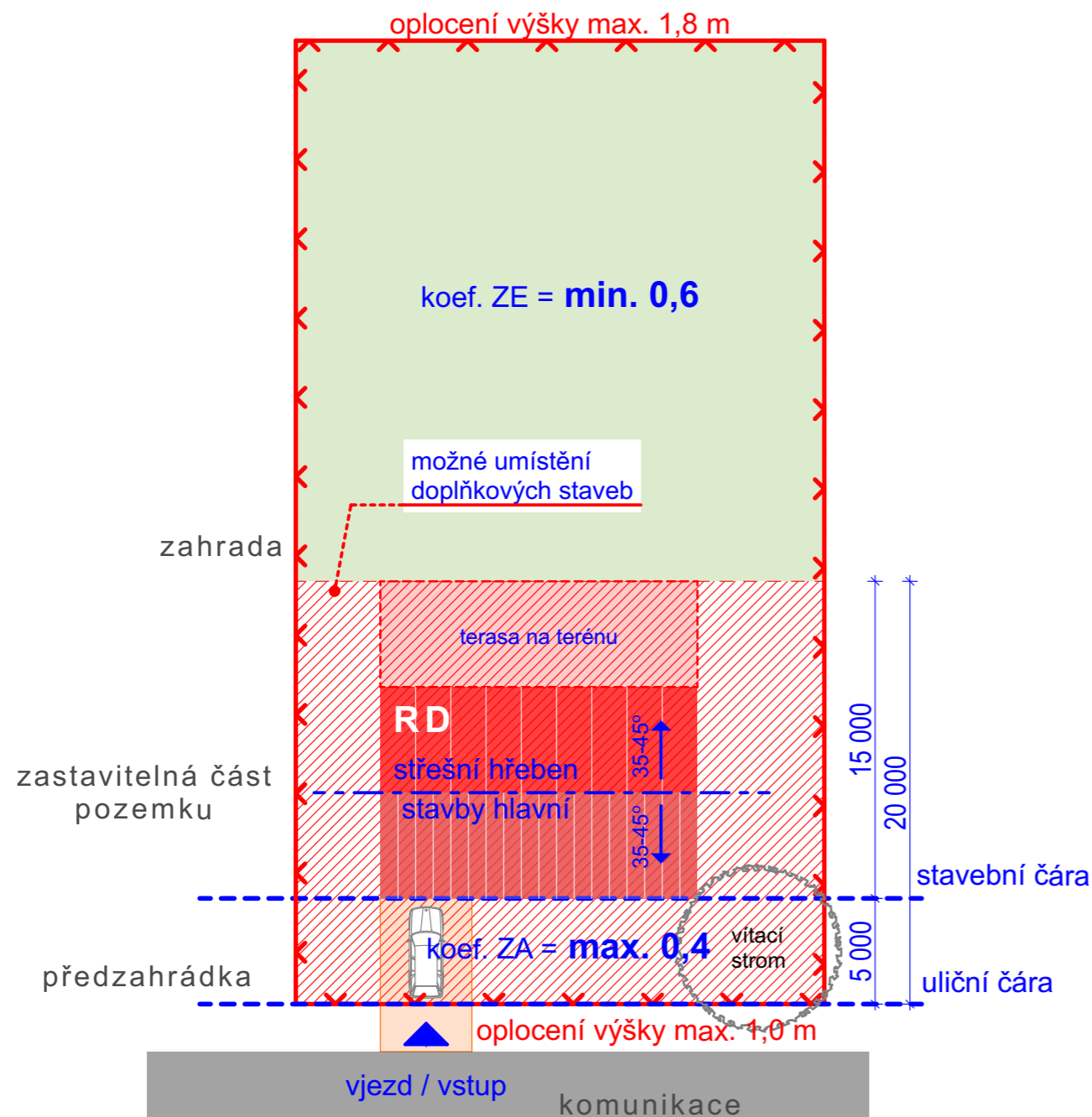
- vjezd/vstup do řešeného území
- vjezd na stavební pozemek
- stavební čára uliční
- stavební čára sekundární
- střešní hřeben

**REGULACE**

- kód funkce
  - tvář střechy
  - podlažnost
  - koef. zastavěnosti
- SO.3/s/1+ 0,4**
- SO.3 - smíšené obytné vesnického typu
  - DS - doprava
  - ZP - zeleň veřejná
  - Z\* - zeleň sídelní
- s - střecha sedlová, příp. valbová; sklon 35 - 45° (stavba hlavní)  
 p - střecha pultová, příp. plochá (doplňkové stavby)
- 1 NP + využitelné podkrovní; možnost podsklepení

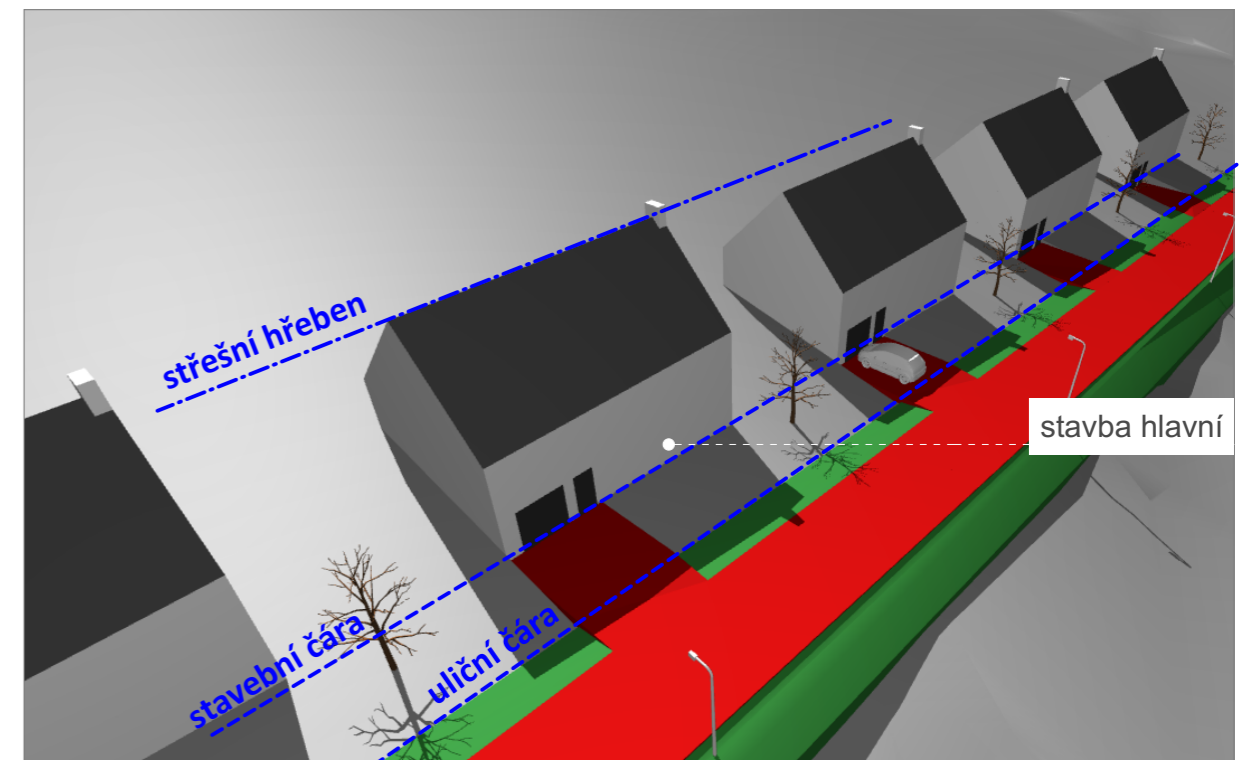
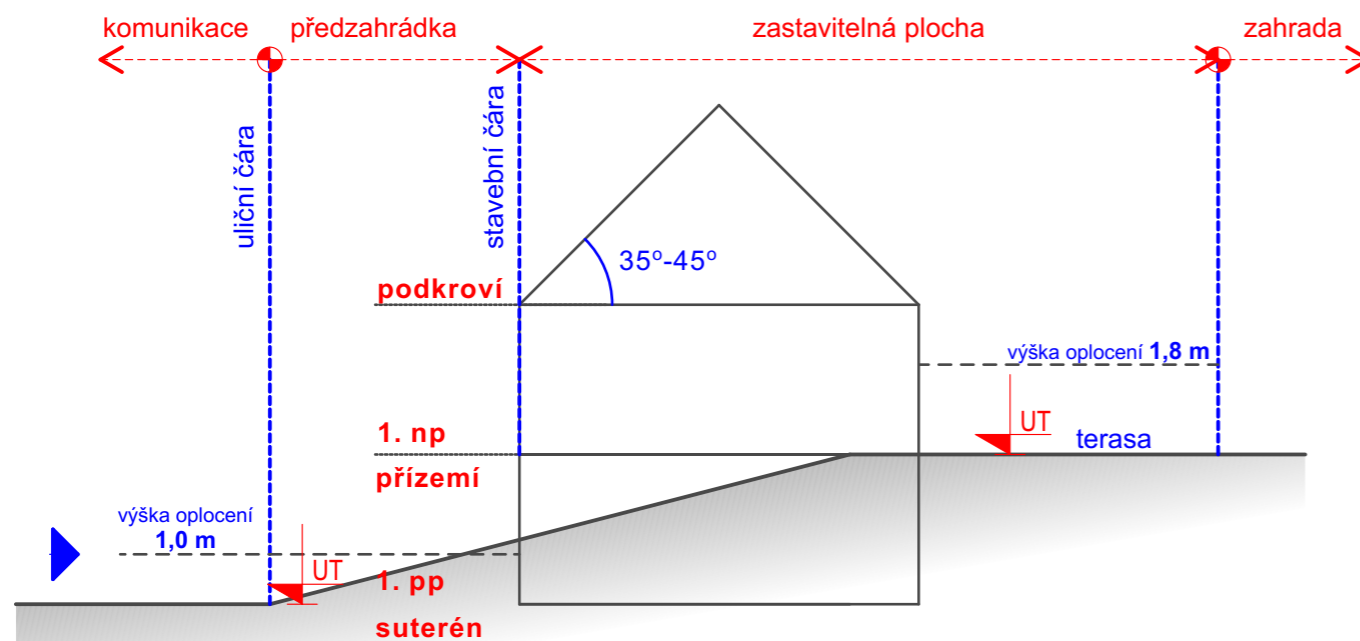






### Podmínky prostorového využití - řada nad komunikací






- individuální výstavba RD - samostatně stojící RD (dále jen "stavba hlavní")
- stavební čára **5 m** od ulice
  - v předzahrádkách možnost umístit doplňkový objekt krytého stání / garáže / objektu pro uschování nádob na komunální odpad / zpevněných ploch (dále jen "stavba doplňková")
- zastavitelná plocha **20 m** od uliční čáry, tj. od hranice pozemku přilehlé ke komunikaci do hloubky pozemku
  - stavební čáru v zahradní části může překročit terasa umístěná na terénu
  - regulace: koef. zastavění max. **0,4** (stavba hlavní, vedlejší, zpevněné plochy)
- půdorysný tvar stavby hlavní: výrazný obdélník, příp. půdorys "L", "U"
  - podélná orientace osy hlavní stavby rovnoběžná s osou ulice / rovnoběžná s vrstevnicemi, tj. přípustná je pouze okapová orientace hřebene střechy
  - výška **1** nadzemní podlaží a obytné podkroví (možnost podsklepení); střecha sedlová se sklonem střešních rovin **35 - 45°** (u doplňkových staveb přípustná střecha pultová či plochá)
- vzájemné odstupy staveb mezi sebou (sekundární stavební čára) budou splňovat ust. vyhl. č. 501/2006 Sb. - umístění na společné hranici pozemků je přípustné pouze v případě doplňkových staveb
  - vyloučeny jsou stavby, které mohou měřítkem, formou, materiálem nebo barevností vytvářet nový znak vizuálního projevu sídla v krajině
  - na nezastavěných částí pozemků bude provedena zahrada s výsadbou zelených ploch
  - vyloučeno použití jehličnanů či jejich kultivarů pro výsadbu solitérů (např. smrk, borovice, jedle, modřín, tis, tůje aj.).
  - zahradní část pozemku je možno upravit terasováním / terénními úpravami
- výška oplocení uliční části max. **1,0 m** u vstupu / vjezdu na pozemek - připouští se plné oplocení / plotové stěny
  - výška opěrných stěn v uliční části max. **1,0 m** od upraveného terénu - zbylá část předzahrádek úprava svahováním terénu
- výška oplocení zahradní části **1,8 m** - vyloučeno je použití plné výplně oplocení (neprůhledné stěny)
  - V případě tzv. živých plotů upravených stříháním se vylučuje užití jehličnanů či jejich kultivarů (tůje, cypřišek, tis apod.). Doporučení: habr, zimoztráz, javor babyka, dřišťál, hlohyně, tavolník, zlatice.
- odstavování a parkování osobních automobilů součástí plochy pro bydlení
  - garáž/kryté stání součástí stavby RD, příp. samostatný objekt



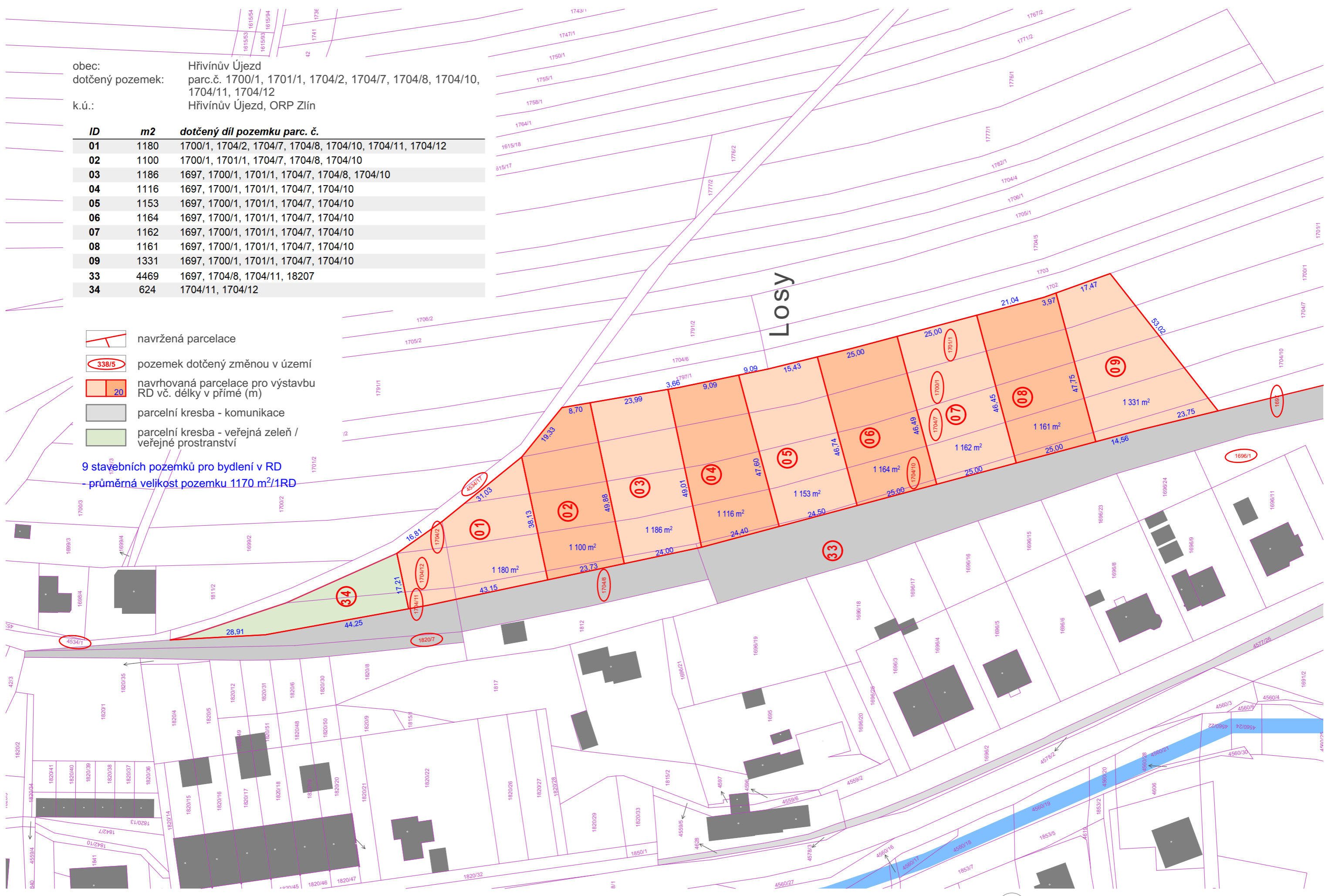


obec: Hřivínův Újezd  
 dotčený pozemek: parc.č. 1700/1, 1701/1, 1704/2, 1704/7, 1704/8, 1704/10, 1704/11, 1704/12  
 k.ú.: Hřivínův Újezd, ORP Zlín

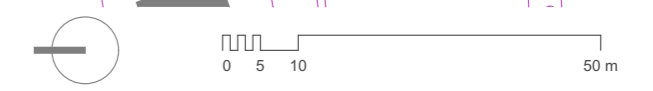
ID	m2	dotčený díl pozemku parc. č.
01	1180	1700/1, 1704/2, 1704/7, 1704/8, 1704/10, 1704/11, 1704/12
02	1100	1700/1, 1701/1, 1704/7, 1704/8, 1704/10
03	1186	1697, 1700/1, 1701/1, 1704/7, 1704/8, 1704/10
04	1116	1697, 1700/1, 1701/1, 1704/7, 1704/10
05	1153	1697, 1700/1, 1701/1, 1704/7, 1704/10
06	1164	1697, 1700/1, 1701/1, 1704/7, 1704/10
07	1162	1697, 1700/1, 1701/1, 1704/7, 1704/10
08	1161	1697, 1700/1, 1701/1, 1704/7, 1704/10
09	1331	1697, 1700/1, 1701/1, 1704/7, 1704/10
33	4469	1697, 1704/8, 1704/11, 18207
34	624	1704/11, 1704/12

-  navržená parcelace
-  pozemek dotčený změnou v území
-  navrhovaná parcelace pro výstavbu RD vč. délky v přímé (m)
-  parcelní kresba - komunikace
-  parcelní kresba - veřejná zeleň / veřejné prostranství













9 stavebních pozemků pro bydlení v RD  
 průměrná velikost pozemku 1170 m<sup>2</sup>/1RD




11 Návrh parcelace m 1:1000





stav	návrh	
		silnice
		cyklostezka / chodník
		obslužná komunikace (živičný povrch)
		parkovací stání (zatravněvací dlažba)
		sjezd / zpevněné plochy
		parkovací stání + počet

 vyznačení jízdních směrů  
obousměrná dvoupruhová komunikace

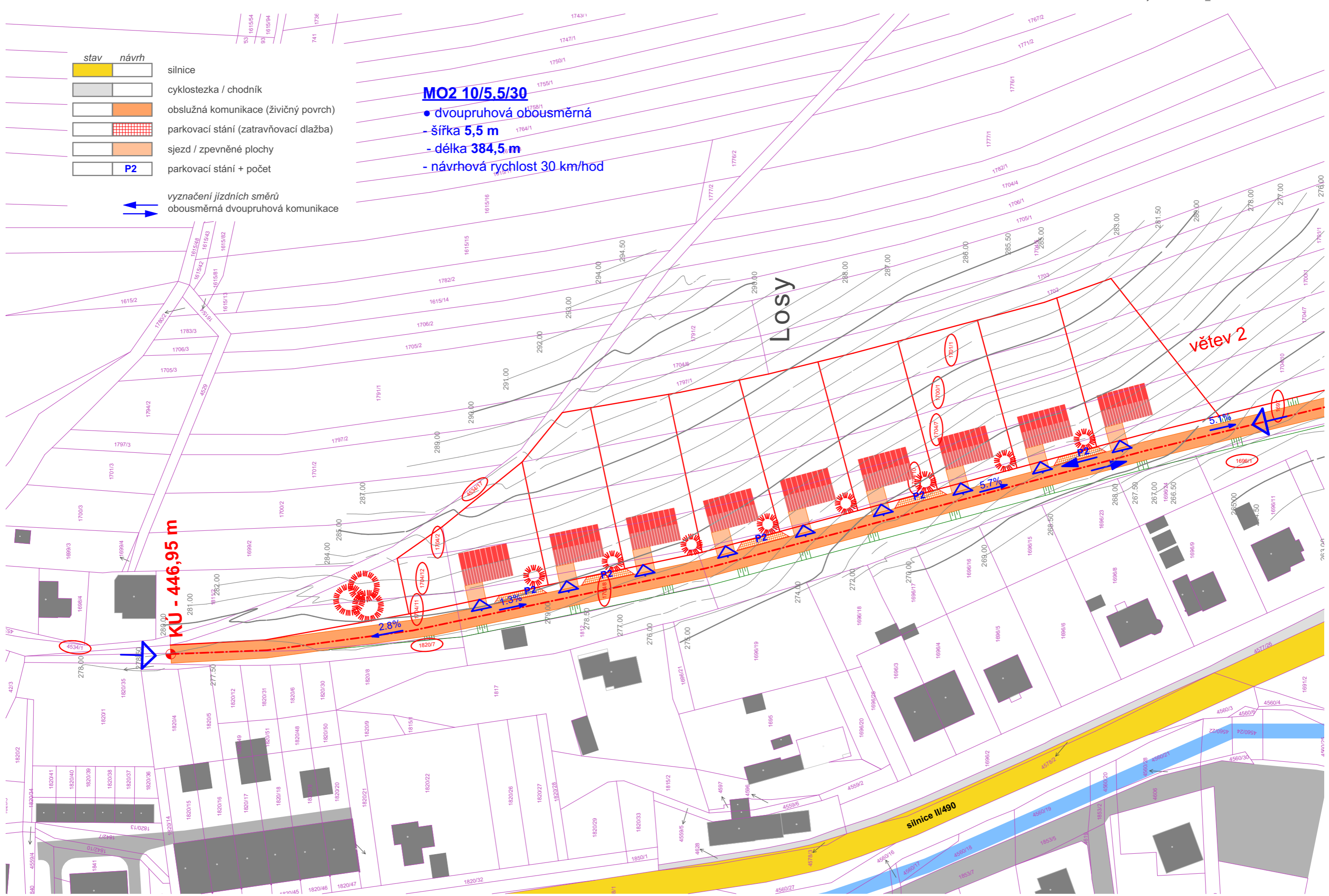
**MO2 10/5,5/30**  
 ● dvoupruhová obousměrná  
 - šířka **5,5 m**  
 - délka **384,5 m**  
 - návrhová rychlost **30 km/hod**

**KÚ - 446,95 m**

LOSÝ

větev 2

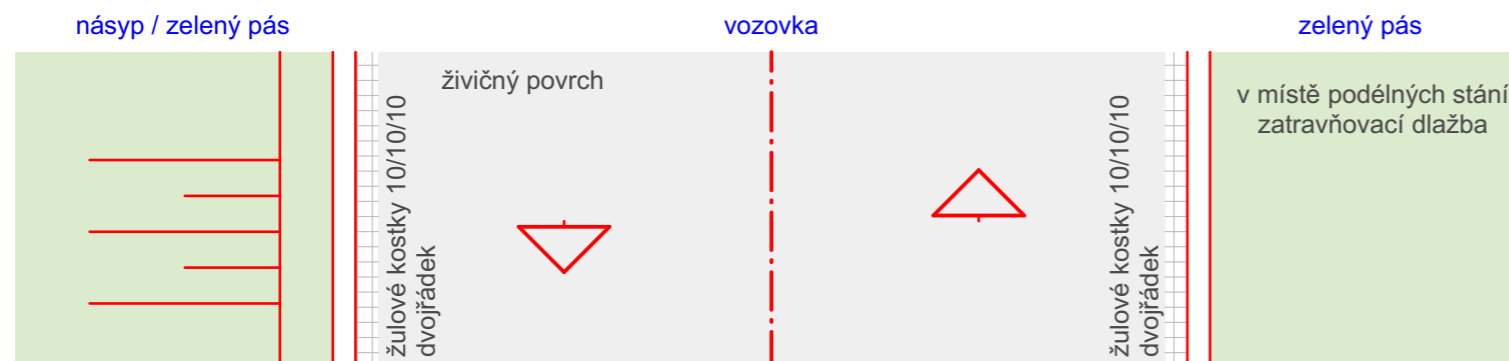
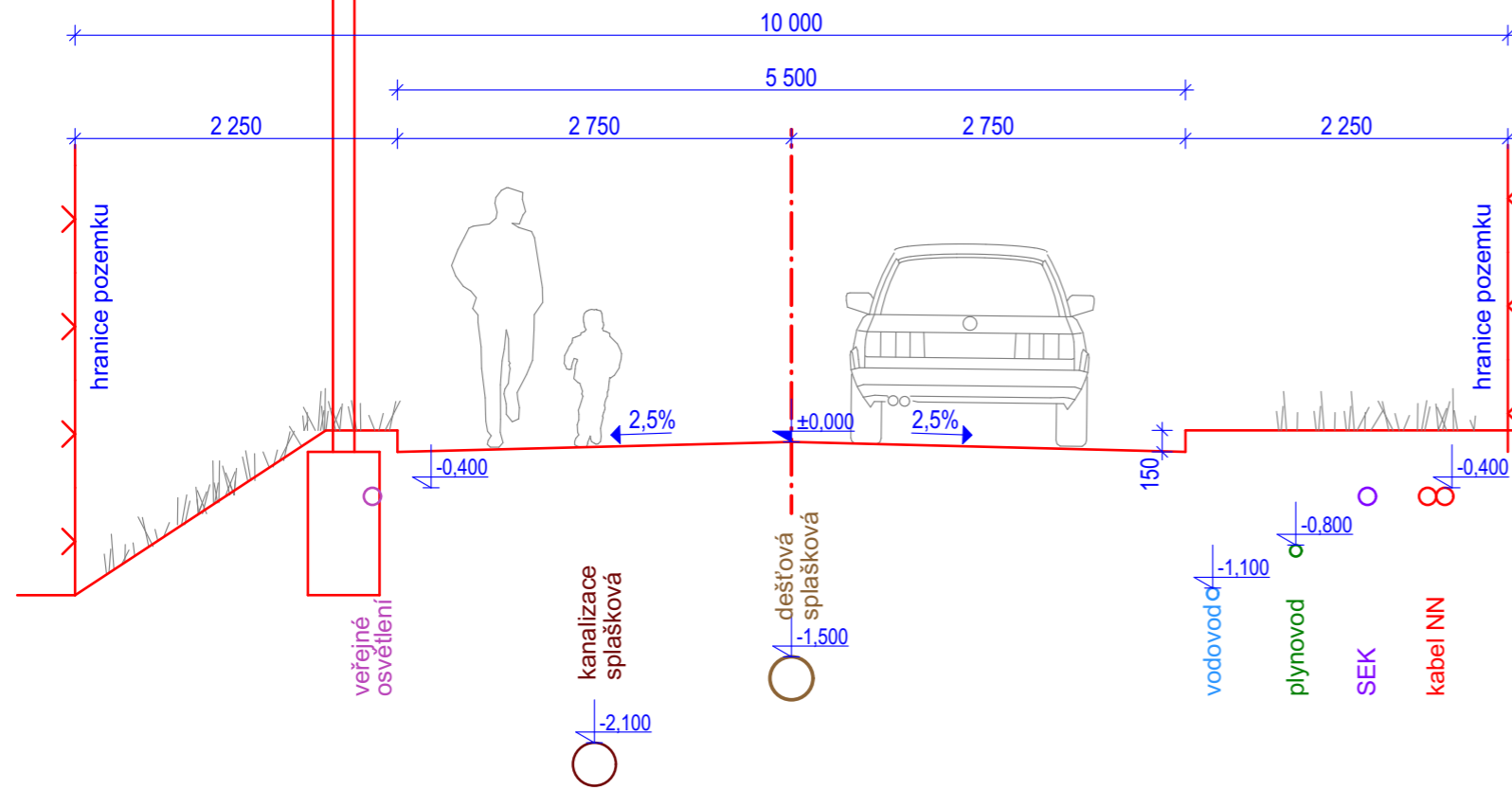
silnice II/490





- obslužná komunikace**
- dvoupruhová obousměrná
  - šířka **5,5 m**
  - délka **384,5 m**
  - návrhová rychlost 30 km/hod

**úsek 62,36 - 446,95 m**





**STAV**

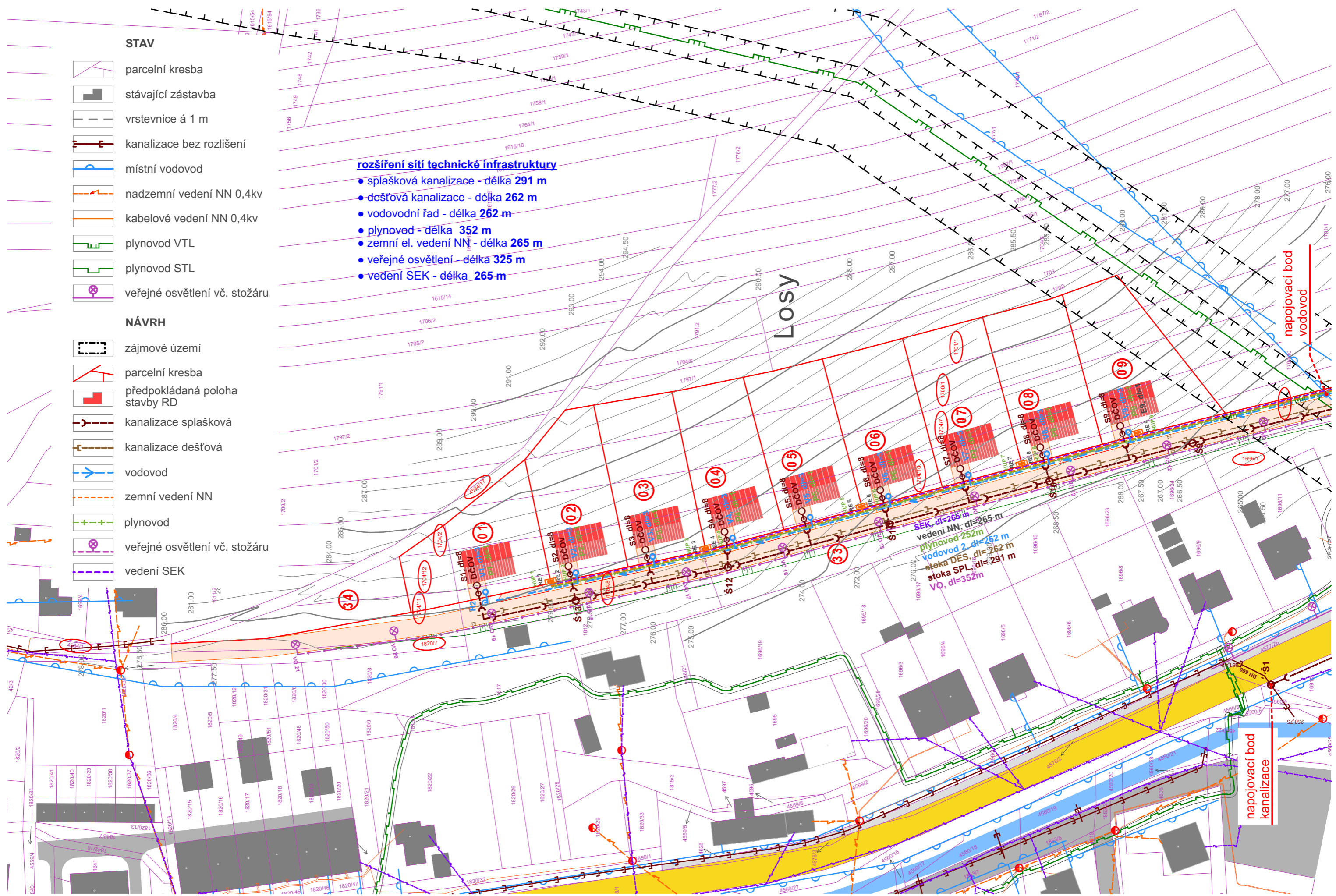
-  parcelní kresba
-  stávající zástavba
-  vrstevnice á 1 m
-  kanalizace bez rozlišení
-  místní vodovod
-  nadzemní vedení NN 0,4kv
-  kabelové vedení NN 0,4kv
-  plynovod VTL
-  plynovod STL
-  veřejné osvětlení vč. stožáru

**NÁVRH**

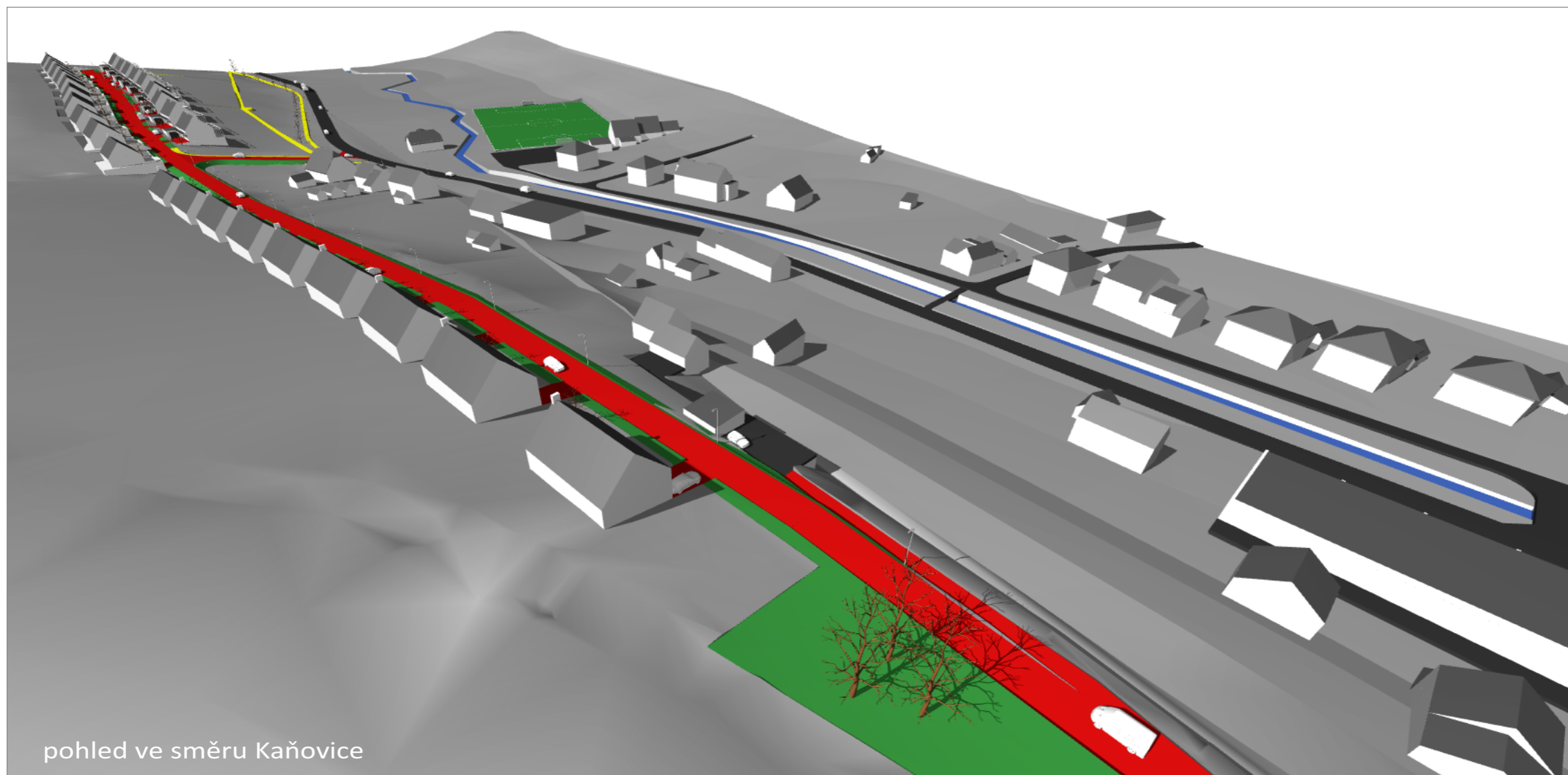
-  zájmové území
-  parcelní kresba
-  předpokládaná poloha stavby RD
-  kanalizace splašková
-  kanalizace dešťová
-  vodovod
-  zemní vedení NN
-  plynovod
-  veřejné osvětlení vč. stožáru
-  vedení SEK

**rozšíření sítě technické infrastruktury**

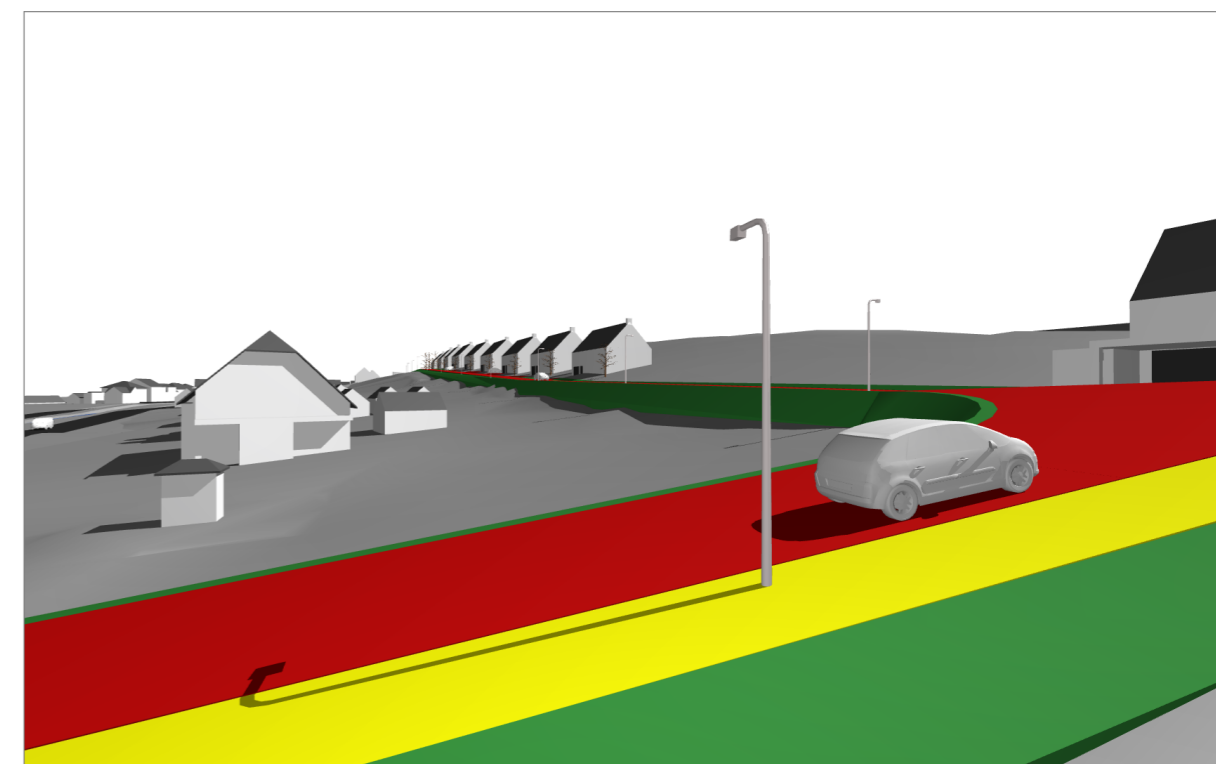
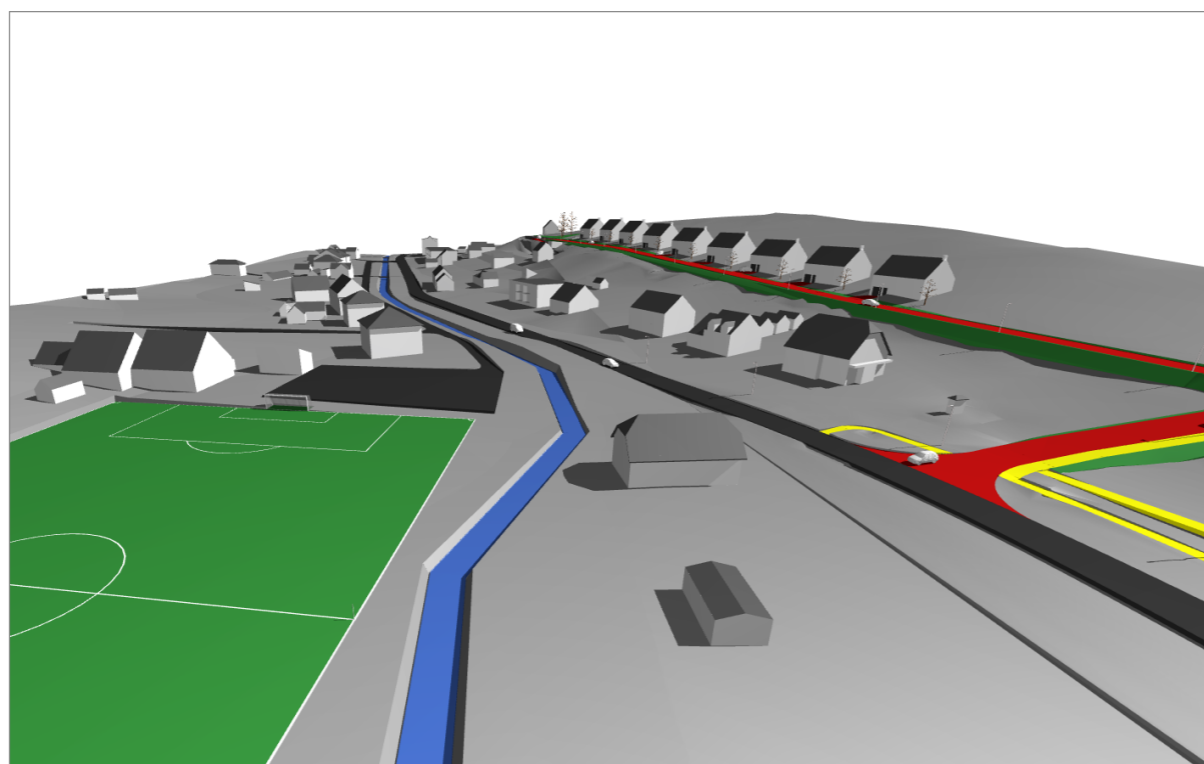
- splašková kanalizace - délka **291 m**
- dešťová kanalizace - délka **262 m**
- vodovodní řad - délka **262 m**
- plynovod - délka **352 m**
- zemní el. vedení NN - délka **265 m**
- veřejné osvětlení - délka **325 m**
- vedení SEK - délka **265 m**



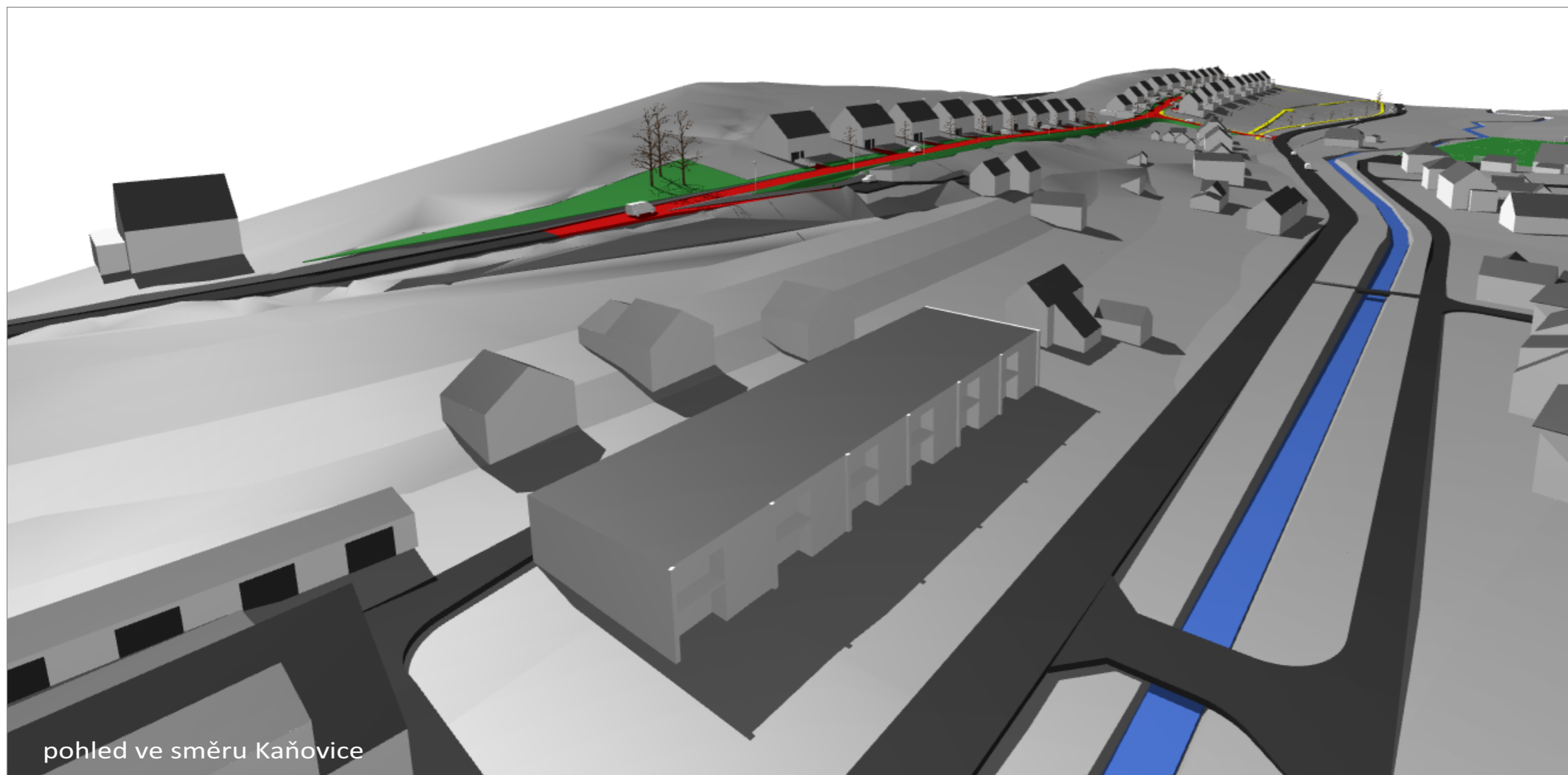




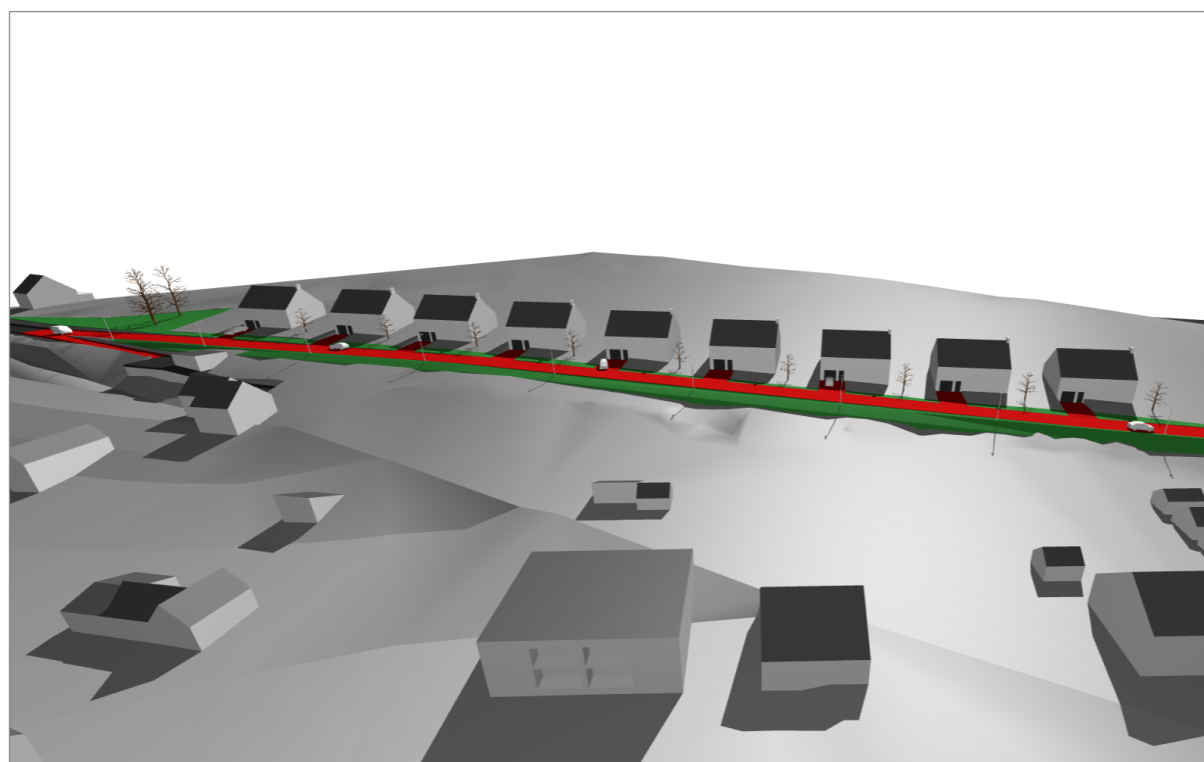
pohled ve směru Kaňovice







pohled ve směru Kaňovice





LEGENDA:

- TTP
- orná půda
- vodní tok
- ostatní pozemky
- 65800/II. hranice BPEJ
- SO.3 plochy smíšené obytné vesnické
- DS plochy silniční dopravy
- Z\* plochy sídelní zeleně
- ZP plochy veřejné zeleně

