

Akce: **ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍLUKY U ZLÍNA – BONĚCKÝ RYBNÍK**
Fáze: **Návrh**
Evidenční číslo: -

Pořizovatel: **Magistrát města Zlín**
středisko územního plánování
Náměstí Míru 12, Zlín 761 40

Zhotovitel: **Ing. arch. Pavel Chládek**
Kamenná 4052, Zlín 760 01
+420 777 903 239
pavel@chladekarchitekti.cz
IČ: 75675056
DIČ: CZ 7902024130
Číslo autorizace: ČKA 04 129

Zpracovatelé:

Urbanismus, architektura: **Ing. arch. Pavel Chládek**
Ing. arch. Barbora Jochcová
Dopravní řešení: **Ing. Karel Říha**
Vodní hospodářství: **Ing. Petr Žáček**
Energetika, spoje: **Josef Novák**
Datum: **září 2022**

OBSAH:

1) Textová část územní studie	3
a) Vymezení řešené plochy	3
b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	5
d) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	5
e) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	6
f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	6
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením	7
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odstavce 1 katastrálního zákona	7
i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	7
j) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	7
2) Textová část územní studie podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje.....	7
a) Druh a účel umísťovaných staveb	7
b) Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami od grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení části pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemků dalšími stavbami).....	7
c) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	8
d) Podmínky pro změnu využití území	8
e) Podmínky pro změnu vlivu stavby na území.....	8
f) Podmínky pro vymezená ochranná pásma	8
g) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	9
h) V případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci).....	9
i) Technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu	9
j) Stanovení kompenzačních opatření podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona ..	9

1) Textová část regulačního plánu

a) Vymezení řešené plochy

Lokalita určená pro zástavbu se nachází ve Zlíně na okraji Bartošovy čtvrti. Plocha staveniště je vymezena nábřežím řeky Dřevnice ze severovýchodu, průmyslovým areálem stavebnin z jihu západu, protipovodňovým valem navazující volnou plochou z jihovýchodu a okrajovou částí sídliště ze severozápadu. Jedná se o rovinatý pozemek užívaný k zemědělským účelům. V současnosti jsou v jeho západní části umístěny dva deskové bytové domy o pěti nadzemních podlažích. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách územní studie.

b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studií jsou vymezeny následující druhy pozemků:

- Pozemky staveb bydlení
- Pozemky sídelní zeleně
- Pozemky staveb dopravní infrastruktury
- Pozemky staveb technické infrastruktury

Stavební pozemky pro stavby bydlení jsou vymezeny stavební čarou pevnou. Stavební čára pevná může být překročena pouze vnějším schodištěm nebo rampou a podzemními částmi staveb.

PRVKY PŘED STAVEBNÍ ČAROU A POZEMKY STÁVAJÍCÍCH STAVEB BYDLENÍ:

VNĚJŠÍ SCHODIŠTĚ, RAMPY

Stavební čáru mohou přesáhnout schodiště nebo rampy umožňující přístup ke stavbám, jejich převýšení však nepřesáhne výšku 1,0 m.

PODZEMNÍ ČÁSTI STAVEB

Stavební čáru mohou přestoupit libovolné části podzemních podlaží staveb (podzemní parkoviště, sklepy, apod.). Za podzemní části staveb jsou považovány části staveb, které jsou pod úrovní upraveného terénu a nad terén se pohledově neexponují.

Podmínky využití jednotlivých řešených pozemků:

POZEMKY STAVEB BYDLENÍ

BH POZEMKY STAVEB BYDLENÍ - BYDLENÍ HROMADNÉ

<i>Hlavní využití:</i>	bydlení v bytových domech, ubytování
<i>Přípustné využití:</i>	občanské vybavení do 25% podlažní plochy stavby, související dopravní a technická infrastruktura, sídelní zeleň
<i>Nepřípustné využití:</i>	všechno co nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ

Z 1 POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ - TRÁVNÍK

<i>Hlavní využití:</i>	sídelní zeleň nízká
<i>Přípustné využití:</i>	technická infrastruktura, chodníky, cyklostezky, městský mobiliář, hrací prvky a umělecká díla
<i>Nepřípustné využití:</i>	opěrné stěny, všechno co nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Z 2 POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ – DIVOKÁ ZELEŇ - LOUKA

<i>Hlavní využití:</i>	sídelní zeleň nízká
<i>Přípustné využití:</i>	technická infrastruktura, chodníky, cyklostezky, městský mobiliář, hrací prvky a umělecká díla
<i>Nepřípustné využití:</i>	opěrné stěny, všechno co nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Z 3 POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ – ZELENÉ STŘECHY

<i>Hlavní využití:</i>	sídelní zeleň nízká
<i>Přípustné využití:</i>	technická infrastruktura, chodníky, cyklostezky, městský mobiliář, hrací prvky a umělecká díla
<i>Nepřípustné využití:</i>	opěrné stěny, všechno co nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Z 4 POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ – STROMY, ALEJ

<i>Hlavní využití:</i>	sídelní zeleň vysoká
<i>Přípustné využití:</i>	technická infrastruktura, chodníky, cyklostezky, městský mobiliář, hrací prvky a umělecká díla
<i>Nepřípustné využití:</i>	opěrné stěny, všechno co nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

POZEMKY STAVEB DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS POZEMKY STAVEB DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – KOMUNIKACE (STAV A NÁVRH)

<i>Hlavní využití:</i>	komunikace
<i>Přípustné využití:</i>	technická infrastruktura, sídelní zeleň, cyklostezky, zastávky MHD
<i>Nepřípustné využití:</i>	všechno co nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

DS P POZEMKY STAVEB DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PARKOVÁNÍ (STAV A NÁVRH)

<i>Hlavní využití:</i>	parkoviště povrchové
<i>Přípustné využití:</i>	technická infrastruktura, sídelní zeleň, cyklostezky, zastávky MHD
<i>Nepřípustné využití:</i>	všechno co nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

DS CH POZEMKY STAVEB DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – CHODNÍKY (STAV A NÁVRH)

<i>Hlavní využití:</i>	chodníky
<i>Přípustné využití:</i>	technická infrastruktura, příjezdy ke stavbám, sídelní zeleň, cyklostezky, zastávky MHD, městský mobiliář a umělecká díla
<i>Nepřípustné využití:</i>	všechno co nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

DS C POZEMKY STAVEB DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – CYKLOSTEZKA

<i>Hlavní využití:</i>	cyklostezka
<i>Přípustné využití:</i>	technická infrastruktura, chodníky, sídelní zeleň, městský mobiliář a umělecká díla
<i>Nepřípustné využití:</i>	všechno co nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

POZEMKY STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TE STAVBY A ZAŘÍZENÍ ENERGETIKY

<i>Hlavní využití:</i>	stavby a zařízení energetiky
<i>Přípustné využití:</i>	technická infrastruktura, chodníky, sídelní zeleň
<i>Nepřípustné využití:</i>	všechno co nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

POZEMKY STAVEB DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS KOMUNIKACE

DS 01 NOVÁ KOMUNIKACE - Návrh komunikace napojující lokalitu ze stávající točny MHD na ulici Broučkova. Komunikace je navržena v šířce 7,0m.

DS 02 NOVÁ KOMUNIKACE - Návrh komunikace obsluhující lokalitu ze stávající točny na ulici Dřevnická. Komunikace je navržena v šířce 6,0m.

DS 03 RAMPA DO PODZEMNÍHO PARKOVIŠTĚ BYTOVÝCH DOMŮ - Návrh ramp a příjezdů k jednotlivým bytovým domům.

DS P PARKOVIŠTĚ

DS P01 PODÉLNÉ PARKOVÁNÍ - Návrh podélných parkovacích stání v rámci celé lokality.

DS CH CHODNÍKY

DS CH 01 NOVÉ CHODNÍKY – Návrh chodníků v rámci lokality. Chodníky ve většině případů přiléhají ke komunikacím. Jejich šířka jsou 2,0m.

DS CH 02 NOVÉ CHODNÍKY NA STŘEŠE PARKOVIŠTĚ - Návrh chodníků nad podzemní částí staveb.

POZEMKY STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Trasy inženýrských sítí jsou vedeny převážně v plochách sídelní zeleně, podél navržených chodníků a komunikací. Nová technická infrastruktura je navržena v rozsahu celého řešeného území.

Zásobování vodou je napojeno ze stávajícího vodovodního řadu na příjezdu do lokality z východní strany a současně v místě stávajícího vodovodního řadu u nových bytových domů. Nové vodovodní řady jsou v rámci celé lokality zaokrouhovány.

Kanalizace je navržena jako oddílná, odvádějící zvláště splaškové vody ze staveb a zvláště dešťové vody ze staveb, komunikací a zpevněných ploch. Páteřní řady jsou navrženy podél hlavní obslužné komunikace s několika odbočkami do hloubky jednotlivých parcel. Splašková kanalizace je napojena do stávající stoky podél Dřevnice. Dešťová kanalizace je vedena v souběhu a doplněná o několik retenčních nádrží. Poté je novým výústním objektem zaústěna do koryta Dřevnice.

Zásobování teplem je napojeno ze stávajícího rozvodu u nových bytových domů a dále rozvedeno po lokalitě podél páteřní komunikace s odbočkami k jednotlivým objektům.

Napojení lokality na rozvody VN je navrženo ze stávající distribuční transformovny 22/0,4kV. Pro zásobování elektrickou energií jsou navrženy tři nové kioskové dvoustrojové trafostanice 2x630kVA, osazené podél páteřní komunikace.

Dále jsou v lokalitě navrženy rozvody veřejného osvětlení a ponechána prostorová rezerva pro slaboproudé rozvody.

Severní hrana objektu BH 03 je v kolizi se stávajícím vodovodním řadem podél řeky Dřevnice a bude potřeba jej lokálně přeložit.

Dále bude potřeba přistoupit k rekonstrukci stávající zatrubněné části teplárenského náhonu, jelikož v několika místech bude v budoucnu docházet k jeho pojíždění. Návrh také počítá se zatrubněním vypouštěcího zařízení suchého poldru včetně výústního objektu do teplárenského náhonu.

d) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešená územní studie představuje okrajovou část Bartoškovy čtvrti se specifickým charakterem zástavby. Jedná se o soubor stávajících staveb pro bydlení sestávající z bodových nebo lineárních

objektů navržený ve volném způsobu zástavby. Převážná část stávajících staveb je navržena formou panelové výstavby, nicméně s velkým důrazem na kvalitní veřejný prostor.

Hlavní podmínky ochrany hodnot a charakteru území jsou:

- *Respektovat volný způsob zástavby, kdy prostředí formují elementární tvary jednotlivých stavebních objemů namísto klasické blokové zástavby,*
- *Nepropojovat jednotlivé objemy, aby nedocházelo ke změně charakteru území a znepřehlednění původní urbanistické koncepce,*
- *Respektovat jednoduchý tvar staveb,*
- *Nepřípustné jsou vnější dostavby vyvolané změnami provozu stavby jako vnější požární schodiště, výtahy apod.,*
- *Zachovat stávající výškovou hladinu staveb.*

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území pro pozemky bydlení (BH)

- *Technická zařízení na střeších staveb jako výtahové šachty, klimatizační jednotky, tepelná čerpadla, veškeré viditelné rozvody umísťovat minimálně 4 m od obvodu stavby. Maximální výška těchto zařízení bude 2,5 m. V případě rušivého vzhledu (tvarová nebo barevná nesourodost) dojde k jejich kapotáži.*
- *Architektonický výraz nových staveb podřídí budoucímu celku,*

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území pro pozemky sídelní zeleně (Z1, Z2, Z3, Z4)

Sídelní zeleň v lokalitě Boněcký Rybník výrazně dotváří charakter území a podílí se na jeho kvalitě. V dalších stupních projektové dokumentace by měla být tomuto oddílu věnována detailní péče a kromě plochy lineární odvodňovací strouhy by mělo dojít i ke kultivaci zeleně podél náhonu lemující severozápadní hranici řešeného území. Pro udržení vysoké kvality prostředí bude taky nezbytná dlouhodobá následná péče.

e) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Rozsah řešeného území tvoří pouze část města bez návaznosti na hlavní dopravní skelet a jeho koncepci.

- *Pro ochranu čistoty vod je navrženo odkanalizování staveb.*
- *Pro ochranu ovzduší je předpokládán ekologický způsob vytápění a ohřevu TUV.*
- *V blízkosti lokality jsou dvě točny MHD a vlaková zastávka tvořící alternativu individuální automobilové dopravy. V příznivé vzdálenosti je také vybavenost v podobě obchodu, základní školy, nemocnice nebo koupaliště.*
- *Nakládání s odpady bude řešeno identicky jako v celé ploše města včetně separace jednotlivých druhů odpadu.*
- *Venkovní prostory navržených staveb jsou navrženy mimo plochy vykazující překročenou normovou hodnotu hlukové zátěže.*
- *Celkový charakter návrhu včetně omezení parkovacích ploch ve veřejném prostoru města vytváří příznivější městské prostředí.*

f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Nově navržené stavby jsou v maximální míře koncipovány tak, aby splnily podmínky pro ochranu veřejného zdraví a to převážně v ukazatelích oslunění, hluku a vzájemných odstupů jednotlivých staveb. Dále pro všechny navržené stavby návrh počítá s dostatečným prostorem pro nástupní plochy pro vozidla integrovaného záchranného systému.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením

Územní studií není návrh veřejně prospěšných staveb řešen.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odstavce 1 katastrálního zákona

Územní studií není návrh veřejně prospěšných staveb pro které je možno uplatnit předkupní právo řešen.

i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Územní studie nenahrazuje územní rozhodnutí

j) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část regulačního plánu má 16 listů. Grafická část regulačního plánu má dvě přílohy.

2) Textová část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

a) Druh a účel umísťovaných staveb

Podle zadání územní studie nenahrazuje územní rozhodnutí, tudíž neumísťuje stavby.

b) Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení části pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemků dalšími stavbami)

POZEMKY STAVEB BYDLENÍ

BH BYDLENÍ HROMADNÉ

BH 01, BH 02, BH 03, BH 04, BH 05, NÁVRH TROJICE BYTOVÝCH DOMŮ

Pevná stavební čára je vymezena v hlavním výkrese. Maximální výška stavby je 5 nadzemních podlaží. Stavba bude mít plochou střechu. Parkování je řešeno podzemními garážemi vyznačenými v hlavním výkrese včetně polohy nájezdu do podzemních garáží. Vstupy do jednotlivých objektů jsou navrženy z prostoru střechy podzemních garáží.

BH 06, BH 07, NÁVRH DVOJICE BYTOVÝCH DOMŮ

Pevná stavební čára je vymezena v hlavním výkrese. Maximální výška stavby je 5 nadzemních podlaží. Stavba bude mít plochou střechu. Parkování je řešeno podzemními garážemi vyznačenými v hlavním výkrese včetně polohy nájezdu do podzemních garáží. Vstupy do jednotlivých objektů jsou navrženy z prostoru střechy podzemních garáží.

POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ

Z 1 POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ - TRÁVNÍK

Z 1 01 PLOCHA UPRAVENÉHO TRÁVNÍKU S MOBILIÁŘEM A HERNÍMI PRVKY

Travnatá plocha tvořící veřejný prostor lokality určený k pobytu, hrám a setkávání občanů. Plocha počítá s umístěním většího počtu laviček, osazení dřevěného plata, herních prvků a jiného mobiliáře.

Z 2 POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ – DIVOKÁ ZELENĚ - LOUKA

Z 2 01 VÝSADBA LUČNÍCH TRAVIN

Travnatá plocha tvořící převážnou část nezpevněných ploch v lokalitě. Plocha je navržena pro osetí lučnými travinami jejichž výška bude zabraňovat pohybu bezprostředně kolem domů a její charakter podtrhne silný přírodní rámeček celé lokality.

Z 3 POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ – ZELENÉ STŘECHY

Z 3 01 ZELENÁ STŘECHA PODZEMNÍHO PARKOVIŠTE BYTOVÝCH DOMŮ

Plochy zelených střech parkovacích garáží mezi jednotlivými domy. Plocha je doplněna o výsadbu zeleně podtrhující charakter lokality a podporující soukromí bytů přivrácených ke vstupním partiím.

Z 4 POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ – STROMY, ALEJ

Z 4 01 ALEJ PODÉL ODVODŇOVACÍ STROUHY

Nově založená alej doplňující lineární odvodňovací strouhu lemující jižní hranici lokality a oddělující ji od průmyslové části a kapacitní komunikace třídy T. Bati.

Z 4 02 VÝSADBA STROMŮ

Výsadba stromů v celé lokalitě doplňující luční travnaté plochy, posilující přírodní rámeček a dotvářející soukromí jednotlivých domů.

c) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu je navrženo sjezdy z komunikace z přilehlých veřejných komunikací. Poloha vjezdu na pozemek je vyznačena v hlavním výkrese.

Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu bude řešeno přípojkami inženýrských sítí umístěnými převážně v plochách sídelní zeleně, chodníků nebo pod komunikacemi. Jednotlivé přípojky jsou napojeny na řády a rozvody umístěné v plochách sídelní zeleně nebo pod komunikacemi.

d) Podmínky pro změnu využití území

Podle zadání územní studie není řešeno.

e) Podmínky pro změnu vlivu stavby na území

Územní studie nenahrazuje územní rozhodnutí, tudíž neřeší změnu vlivu stavby na území.

f) Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Územní studie nestanovuje nová ochranná pásma. Navržená technická infrastruktura má standardní ochranná pásma vycházející z jejich druhu.

g) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Územní studie nestanovuje územní systém ekologické stability.

h) V případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Kromě objektu BH 07 je pro realizaci jednotlivých bytových domů potřeba vybudovat odpovídající dopravní napojení v podobě páteřní komunikace. Současně technická infrastruktura by měla být budována v rozsahu celé lokality v jedné etapě. Výstavba bytových domů BH 01 až BH 06 poté může probíhat individuálně, v ideální podobě postupně ze severu na jih nebo opačně.

i) Technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu

Územní studie nenahrazuje územní rozhodnutí.

j) Stanovení kompenzačních opatření podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona

Návrh územní studie nestanovuje žádné kompenzační opatření podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona.