



Územní studie BI 337 Zlín – Štípa  
KORT CZ s.r.o.  
Kubelíkova 1224/42, 130 00, Praha 3

# Územní studie

Zlín, Štípa, parc.č. 1622/118 v k.ú. Štípa

Kraj: Zlínský

Obec: Zlín

Katastrální území: Štípa

Stupeň dokumentace: Územní studie

Zhotovitel: Ing. arch. Radek Bádál

Pořizovatel: Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování

Autor: Ing. arch. Radek Bádál, Nikol Baziková

Zlín 2022

## Obsah

Úvod .....	3
1. Identifikační údaje.....	4
1.1 Stavba .....	4
1.2 Objednatel.....	4
1.3 Projektant.....	4
2. Popis a zobrazení řešeného území, charakteristika současného stavu a koncepce návrhu .....	5
2.1 Širší vztahy řešeného území .....	5
2.2 Charakteristika současného stavu.....	7
2.3 Koncept návrhu.....	9
3. Charakter navrhované zástavby, prostorová regulace a návrh umístění novostavby RD .....	11
3.1 Charakter navrhované zástavby a umístění stavby v řešeném území .....	11
3.2 Prostorová regulace .....	13
3.3 Návrh umístění novostavby rodinného domu s ohledem na vlastnické vztahy a 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 ochrany hlukem a zastíněním .....	16
5. Dopravní infrastruktura a inženýrské sítě .....	17
5.1 Stavební připravenost řešeného území.....	17
5.2 Napojení řešeného území na dopravní infrastrukturu.....	17
6. Krajina a zeleň .....	17
7. Závěr .....	17

## Úvod

Tato územní studie je zpracována pro provozně ucelenou část návrhové plochy individuálního bydlení BI 337, a to konkrétně pro p.č. 1622/118 k.ú. Štípa na ulici Pod Větrákem – vše zapsáno na LV č. 1929 pro výlučné vlastníky: Ing. Tomáše Kořenka a Mgr. Markétu Kořenkovou. Pozemek byl dříve využíván jako orná půda, nyní je zatravněn a není využíván. V řešeném území je plánováno umístit novostavbu dvoupodlažního rodinného domu půdorysného tvaru F. Okolí pozemku je převážně nezastavěné, zastavěná část je od řešeného pozemku oddělena obousměrnou komunikací. Vzhledem k vedení vodovodního řadu v jižní části parcely bude vytvořena nová stavební čára.

Důvodem pořízení této územní studie jsou podmínky pro pořízení územní studie US 3 dle kapitoly J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI územního plánu.

V rámci územní studie bude vyobrazeno budoucí zastavění řešené parcely rodinným domem, bude prokázáno, že novostavba nebude provozně ani pohledově narušovat ráz místa a nebude zbytečně bránit oslunění okolních parcel. Studie je navržena v souladu s územním plánem, nedojde k nekoordinovanému zahušťování stávající zástavby ani k narušení charakteru a struktury stávající zástavby. Zároveň bude studií prověřena možnost napojení parcely na dopravní a technickou infrastrukturu v okolí.

V rámci prověřování dané lokality se prokázala realizovatelnost zástavby v jednotlivých, provozně nezávislých celcích, územní studie bude evidována po etapách.

### Návrh etapizace pro lokalitu BI 337:

- I. **etapa** - řeší návrh a umístění zástavby na parc.č. 1622/118 k.ú. Štípa tak, aby svým umístěním, zastavěnou plochou a objemem odpovídala velikosti pozemku a zároveň provozně a pohledově nenarušovala ráz místa.
- II. **etapa** - řeší ideově zbývající část lokality BI 337, především charakter zástavby, intenzitu využití území a možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Řešení II. etapy je pouze předpokládané, není závazné a není předmětem této územní studie. Pro II. etapu bude zpracována samostatná územní studie.



## 1. Identifikační údaje

### 1.1 Stavba

Název: Územní studie – Zlín, Štípa, parc.č. 1622/118 v k.ú. Štípa

Místo: Zlín

Katastrální území: Štípa

### 1.2 Objednatel

Ing. Tomáš Kořenek a Mgr. Markéta Kořenková

### 1.3 Projektant

Ing. arch. Radek Bádál, Nikol Baziková

Autorizovaná osoba: Ing. arch. Radek Bádál, Autorizovaný architekt, č. 02181, Česká komora architektů.

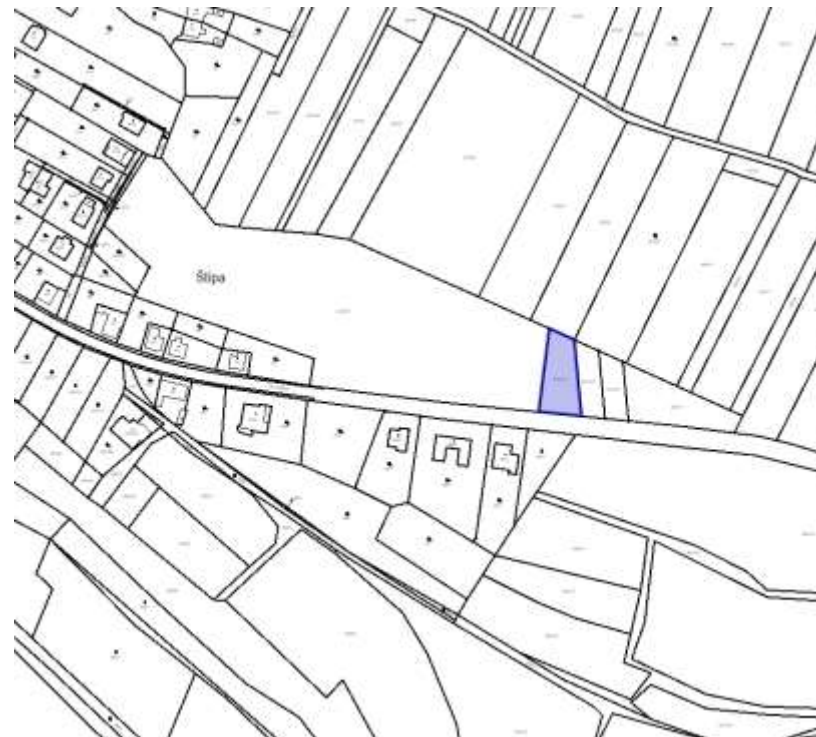
## 2. Popis a zobrazení řešeného území, charakteristika současného stavu a koncepce návrhu

### 2.1 Širší vztahy řešeného území

Řešená parcela této územní studie se nachází v severovýchodní části města Zlín, v místní části Štípa, na ulici Pod Větrákem. Jedná se o ulici propojující místní část Štípa města Zlín s obcí Hvozdná. Zástavba podél této ulice je nepravidelná, ale vytváří rovnoměrnou stavební čáru kopírující charakter pozemní komunikace. Stavební čáru však nelze vzhledem k vedení vodovodního řadu a vzhledem k charakteru navrhovaného objektu na řešené parcele udržet, novou zástavbou bude definována nová uliční čára.



Obrázek 1 – Okolí řešeného území



Obrázek 2 – Výřez z katastrální mapy



Podle grafické části platného územního plánu se řešená lokalita nachází ve funkční zastavitelné ploše BI – plochy individuálního bydlení BI č. 337



Obrázek 3 – Výřez z územního plánu



Obrázek 4 – Výřez z územního plánu se značením řešených ploch

## 2.2 Charakteristika současného stavu

Do nedávna byl pozemek parc. č. 1622/118 využíván jako zemědělská orná půda. V současnosti je pozemek zatravněn a není nijak využíván. Území je mírně svažité směrem k severozápadu. V blízkosti řešeného území se nachází dopravně obslužná komunikace v ulici Pod Větrákem. Přes řešené území vede podzemní vodovodní řad a na hranici pozemku vede neprovozované podzemní sdělovací vedení.



Obrázek 5 – Pohled na pozemek od ulice Pod Větrákem





Obrázek 6 – Pohled na pozemek od ulice Pod Větrákem



Obrázek 7 – Pohled na pozemek směrem na Hvozdnou



Obrázek 8 – Pohled na pozemek od ulice Pod Větrákem



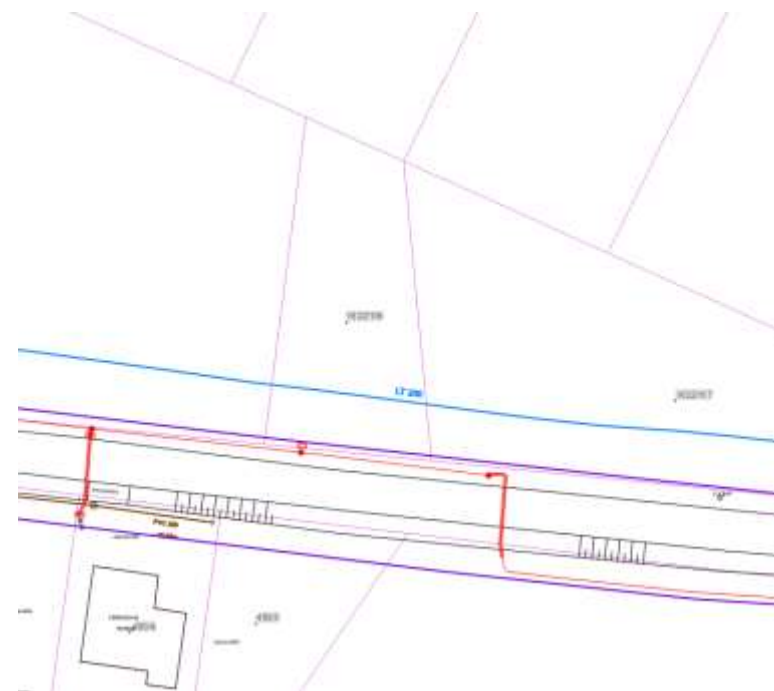
## 2.3 Koncept návrhu

Podstatou návrhu je umístění novostavby rodinného domu na dosud nezastavěné ploše pozemku parc.č. 1622/118 tak, aby nenarušila krajinný ráz řešené plochy a nezabraňovala oslunění budoucích rodinných domů na území BI 337.

Vymezená plocha veřejného prostranství v lokalitě BI 337 je předběžně vymezena o výměře 1500 m<sup>2</sup>. Plocha veřejné zeleně je předběžně navržena o výměře 1600 m<sup>2</sup>.

Při umístění novostavby rodinného domu na pozemku parc. č. 1622/118 je třeba se citlivě vypořádat s limitujícími specifickými faktory:

- vedení podzemního vodovodního řadu na pozemku a vedení sdělovacího kabelu na hranici pozemku,
- je nutno dořešit prodloužení řadu splaškové kanalizace, či zvážit umístění jímky na vyvážení,
- prostorové regulativy, které stanoví formou uličních a stavebních čar charakter zástavby,
- intenzitu zastavění je vhodné uzpůsobit vzhledem k přechodu ze zastavitelných ploch do nezastavěného území,
- minimální parametry uličních profilů budou respektovat §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- s přihlédnutím k orientaci RD ke světovým stranám a konfiguraci terénu budou jednotlivé objekty umístěny tak, aby měl každý umožněn dobré podmínky pro oslunění obytných místností, venkovních pobytových ploch a přirozené výškové osazení do rostlého terénu,
- obecně musí být umožněno dodržení vzájemných odstupových vzdáleností jednotlivých staveb a od majetkových hranic mezi pozemky dle stavebního zákona,
- pokud možno budou pozemky děleny s ohledem na současné majetkové hranice,



Obrázek 9 - Výřez z technické mapy se znázorněním inženýrských sítí

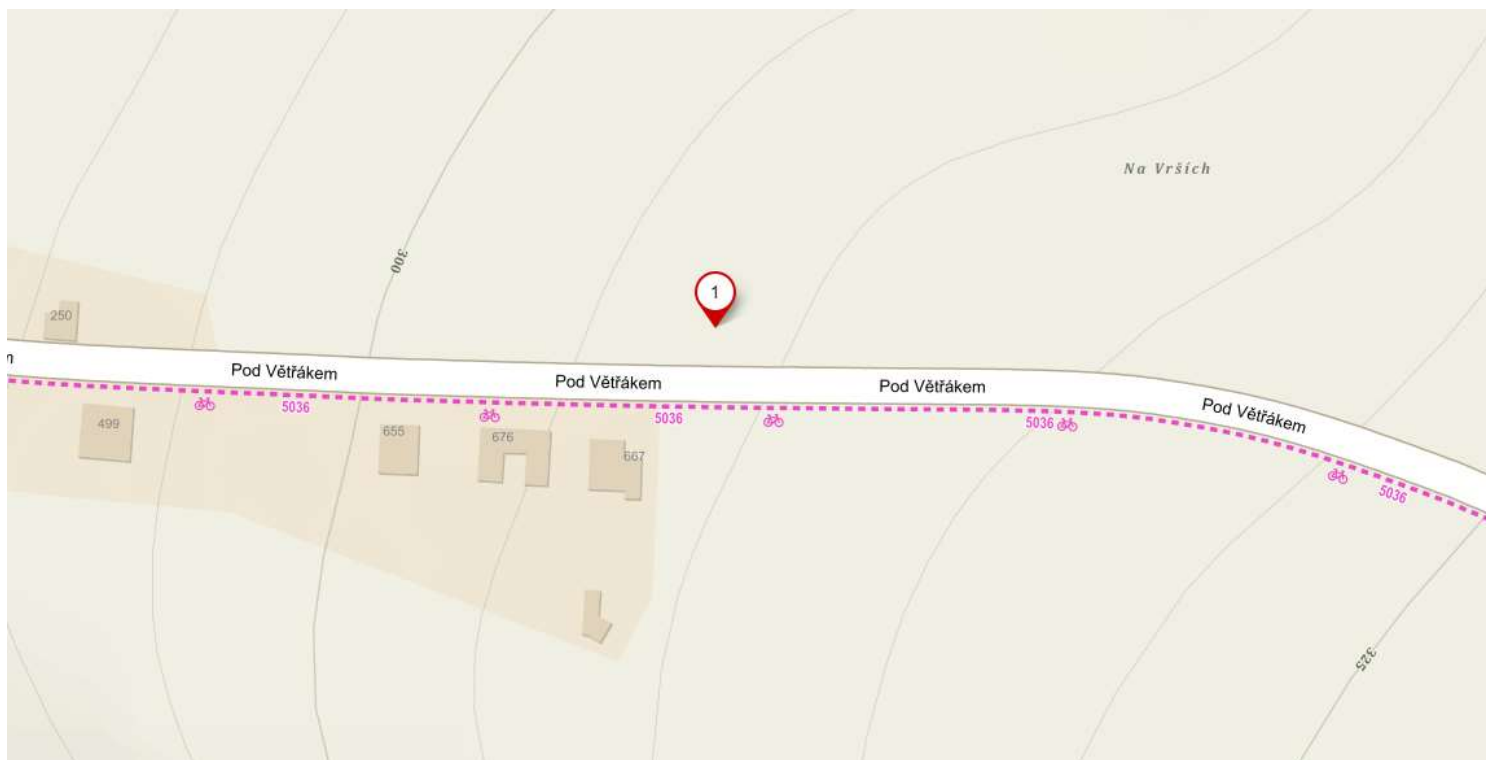


- objekty budou formovány jako samostatně stojící domy
- stavby mohou být podsklepené, budou však mít maximálně 2 NP s plochou střechou nebo 1 NP s podkrovím,
- v rámci navržené zástavby bude minimalizován rozsah zpevněných ploch, navržené zpevněné plochy budou přednostně řešeny propustnou (zasakovací) formou,
- bude prověřena možnost umístění doplňkových staveb či přístaveb (např. přístřešků) mezi stavební čarou a hranicí veřejného prostoru, případně jejich jiné umístění na pozemku RD,
- navrhnout případné požadavky pro podmíněnost realizace jednotlivých složek či částí,
- navrhnout koncepci zeleně ve veřejném prostranství.

### 3. Charakter navrhované zástavby, prostorová regulace a návrh umístění novostavby RD

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

V řešené lokalitě BI prozatím není v nejbližším okolí realizována zástavba. Podstatou návrhu umístění objektu je respektování ochranného pásma vedení vodovodního řadu a výškově též využití přirozené svažitosti pozemku. Bod na mapě s číslicí 1 vyznačuje polohu řešeného pozemku a navrhované umístění domu.



Obrázek 10 – Výřez ze situační mapy se znázorněním výškových vrstevnic a popisnými čísly okolních budov

V řešeném území se nenachází vzácné či chráněné dřeviny, které by bylo nutné zachovávat. Plocha je nyní pouze zatravněna, kolem budoucího rodinného domu bude vysázena nová zeleň z okrasných a ovocných dřevin.



Obrázek 11 – Letecký snímek řešeného území a jeho okolí



### 3.2 Prostorová regulace

Řešená plocha je v územním plánu označena jako Plochy bydlení individuálního BI č. 337.

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.

Doplňující podmínky pro využití navržených lokalit i.č. 337:

- **zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování,**
- respektovat podmínky výstavby v plochách negat. vlivů (ze stávající dopravy – silnice II/491 Hvozdná), viz. kap. B.2.2. Ochrana zdravých ŽP,
- výšková regulace zástavby – max. 2 NP.

**Pozemky veřejných prostranství podle vyhl. 501/2006 Sb. §22, zejména:**

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

**Vzájemné odstupy staveb 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; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.

(4) Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

(5) Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.

(6) S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

(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 umístovaných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.

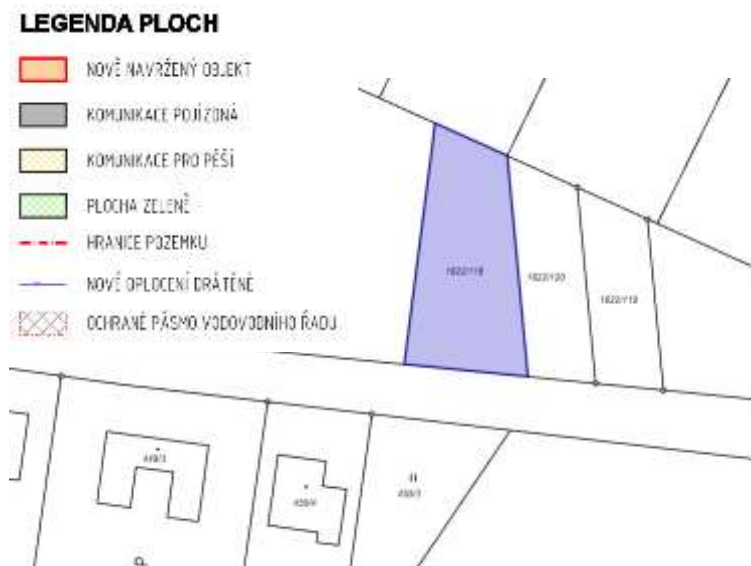
(8) Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.

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

Vlastníkem pozemku parc.č. 1622/118 jsou objednatelé této studie Ing. Tomáš Kořenek a Mgr. Markéta Kořenková. Na obrázku č. 13 je znázorněno umístění objektu na parcele č. 1622/118 s návrhem rozebíratelných pochozích a pojízdných ploch a dále dodržení ochranného pásma vedení vodovodního řadu. Celková plocha parcely činí 996 m<sup>2</sup>, z čehož zastavěná plocha objektu bude činit 276,95 m<sup>2</sup>.



Obrázek 13 – Návrh umístění objektu na parcele



Obrázek 12 – Výřez ze stávající katastrální mapy

Předpokládaná úprava povrchů a řešení dopravy:

Zpevněné plochy budou zhotoveny z rozebíratelných materiálů. Kde to bude možné, bude voleno materiálů umožňujících zasakování vody.

Celý pozemek bude oplocen, příjezd na pozemek bude umožněn z ulice Pod Větrákem a to vlastní přístupovou komunikací na pozemek investora. Parkování vozidel bude zajištěno garáží, která bude součástí objektu rodinného domu.

## 4. Posouzení požadavků na řešení

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

Posuzovaný pozemek parc. č. 1622/118 se nachází ve stavové funkční zastavitelné ploše BI – plochy bydlení individuálního (hlavní využití – bydlení v rodinných domech a vilách). Pozemek je nyní nevyužíván, do nedávna sloužil jako orná půda, nyní je zatravněn. V řešeném území bude na pozemku parc. č. 1622/118 nově umístěna novostavba dvoupodlažního rodinného domu – objekt trvalého bydlení. Stavba je z hlediska funkčního využití v souladu s územním plánem.

### 4.2 Posouzení řešeného území z hlediska ochrany hlukem a zastíněním

Objekt rodinného domu bude umístěn po levé straně komunikace směrem z místní části města Zlín – Štípa do obce Hvozdná. Na této straně komunikace bude v nejbližší době v širokém okolí novostavba rodinného domu na řešené parcele jedinou stavbou. Nejbližší stávající domy jsou situovány na opačné straně komunikace. Rodinný dům bude do terénu osazen tak, aby respektoval přirozenou svažitost terénu. 1.NP objektu bude rozděleno na 2 výškové úrovně s výškovým rozdílem 1 m. Objekt bude dvoupodlažní a využití objektu bude odpovídat obvyklým podmínkám trvalého rodinného bydlení.

Objekt se bude nacházet v okrajové části obce Štípa, kde se přímo nenachází v okolí zdroj hluku.

Jediný potenciální zdroj hluku z okolního prostředí může tvořit silnice III/4915, Pod Větrákem, která se nachází ve vzdálenosti cca 14 m jižně od plánované novostavby. Průjezdnost této silnice je 1547 vozidel/24 hodin. Novostavba bude od stávající komunikace chráněna především volným prostorem a nově budovaným oplocením.

Z výše uvedeného je zřejmé, že nadměrné ohrožení hlukem, či zastíněním nehrozí a není nutné to prokazovat specifickým měřením a dokumentováním.



## 5. Dopravní infrastruktura a inženýrské sítě

### 5.1 Stavební připravenost řešeného území

Řešené území vykazuje dobrou připravenost. Přímo na pozemku parc. č. 1622/118 se nachází vedení vodovodního řadu, v blízkosti parcely pak vedení elektrické sítě NN s možností připojení. Bude nutno dořešit připojení objektu na splaškovou kanalizaci prodloužením kanalizační stoky, nebo zvážit umístění jímky na vyvážení na pozemku investora. Dále bude nutno prověřit možnost vsakování dešťových vod, nebo prodloužení dešťové kanalizační stoky.

V blízkosti pozemku se nachází dopravní komunikace na ulice Pod Větrákem, na kterou je možno se přímo napojit sjezdem.

### 5.2 Napojení řešeného území na dopravní infrastrukturu

Dopravní napojení pozemku na pojízdnou komunikaci bude řešeno sjezdem na pozemek stavebníka z ulice Pod Větrákem.

## 6. Krajina a zeleň

Řešené území se nenachází ve volné krajině a nepodléhá tak podmínkám ochrany krajinného rázu. V řešeném území se nenachází vzácné či chráněné dřeviny, které by bylo nutné zachovat a chránit. Plocha dříve sloužila jako orná půda, nyní je zatravněna a v současné době není nijak využívána. Plocha veřejné zeleně v lokalitě BI 337 je předběžně navržena o výměře 1600 m<sup>2</sup>.

## 7. Závěr

Tato územní studie prověřila a zhodnotila vhodnost navrženého umístění novostavby rodinného domu do řešeného území (I. etapa lokality BI 337), a to v jednotlivých výše uvedených kapitolách z různých úhlů pohledu a prokázala, že umístění je v souladu s platným územním plánem statutárního města Zlín.

Ve Zlíně 28.7.2022

Nikol Baziková

Ing. arch. Radek Bádal



## Grafické přílohy

01 Výkres etapizace

02 Situace širších vztahů a návrh s uvedením prostorových regulativů

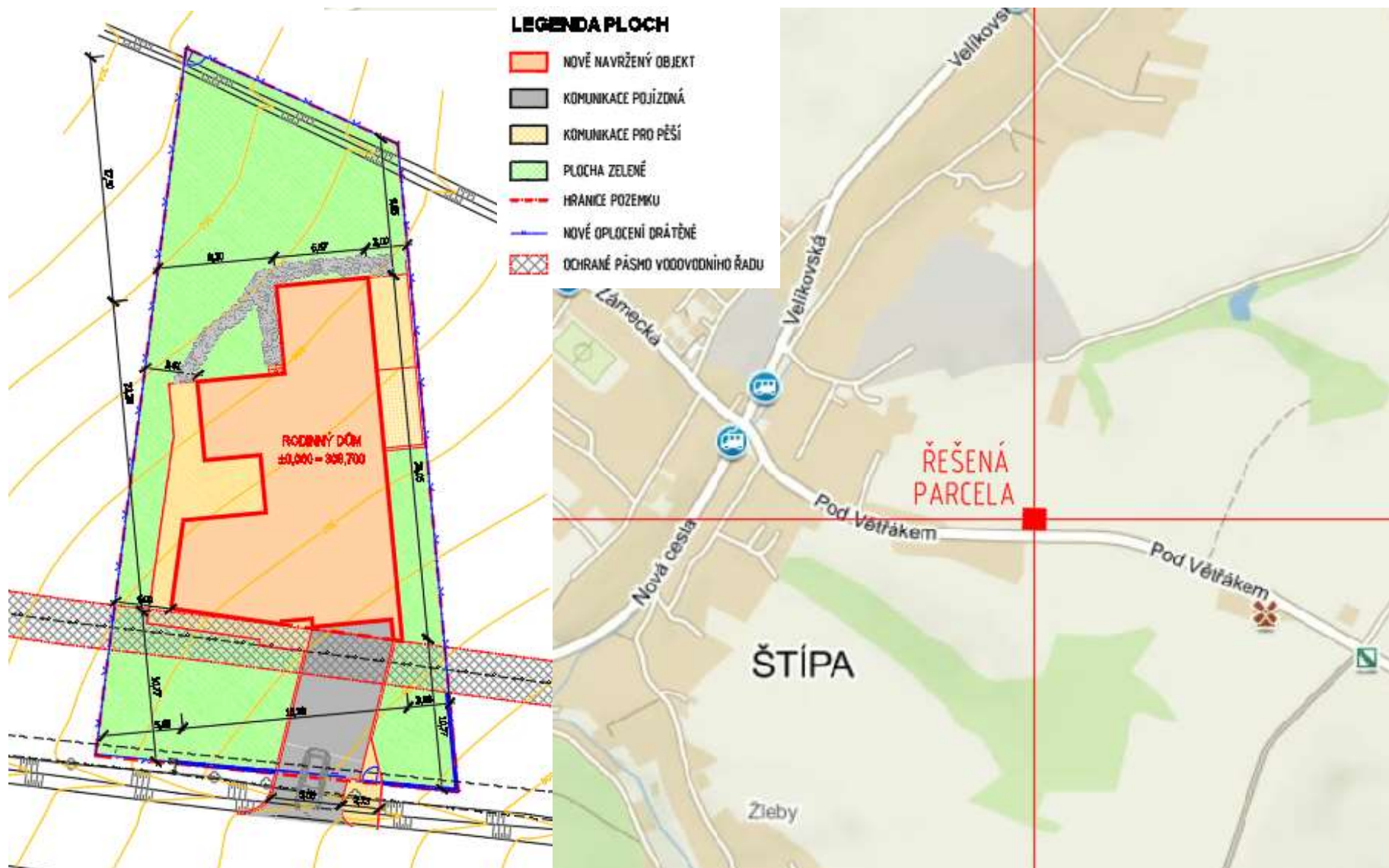
03 Pohled s osazením objektu do terénu

04 Pohled na oplocení z ulice

05 Perspektiva navrženým územím dokladující výškové osazení objektů rodinných domů

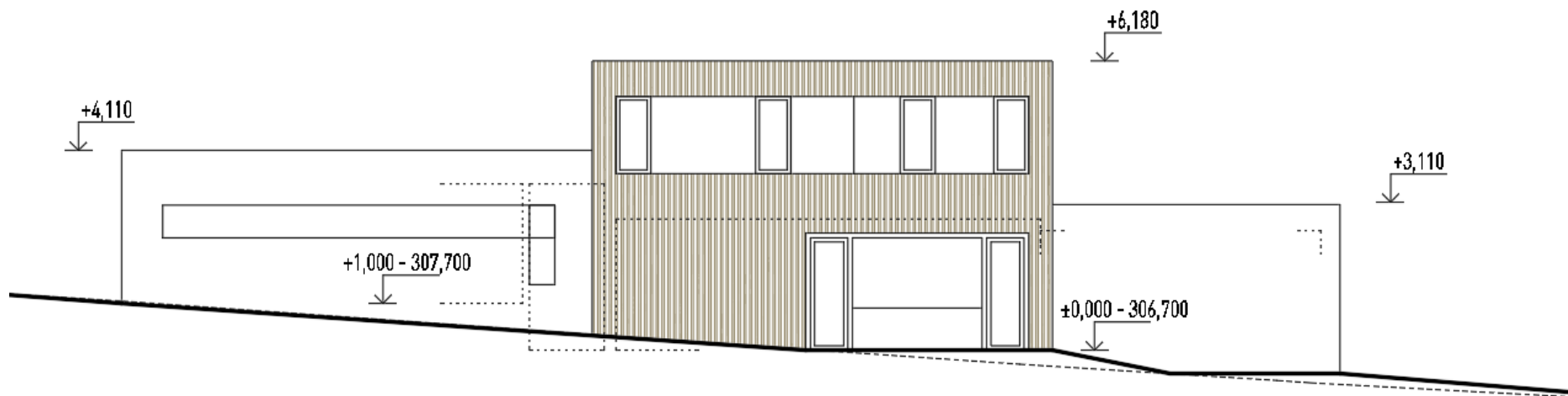


01 Výkres etapizace

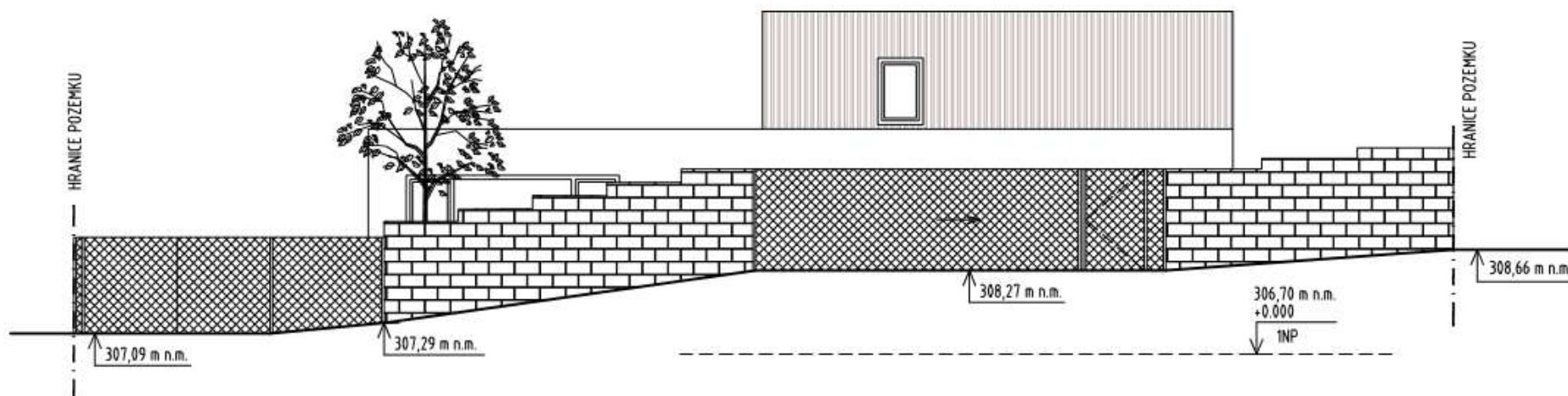


02 Situace širších vztahů a návrh s uvedením prostorových regulativů

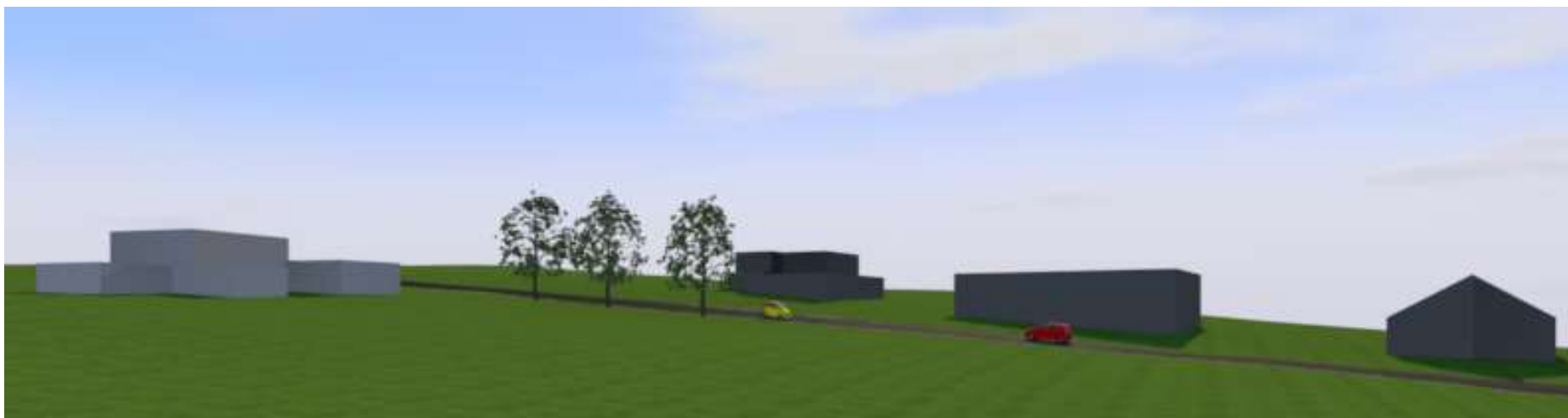




03 Pohled s osazením objektu do terénu



04 Pohled na oplocení z ulice



05 Perspektiva navrženým územím dokladující výškové osazení objektů rodinných domů