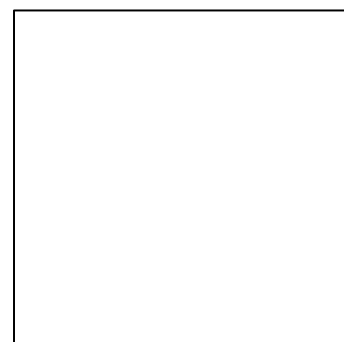


# ÚZEMNÍ STUDIE ZLÍN – ŠTÍPA SO.2 298 ETAPA 3

---



**Obsah územní studie:**

Příloha č. 1	Textová část
Příloha č. 2	Grafická část

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****a.1. Označení zakázky**

č. zakázky: 01\_22 OS  
název: ÚZEMNÍ STUDIE ZLÍN – ŠTÍPA SO.2 298 ETAPA 3  
datum vyhotovení: 06/2023

**a.2. Vymezení řešeného území**

Dotčený pozemek: parc. č. 1444/14, 1444/94, 1444/96, 1444/97, 1444/101, 1443, 1444/95, 1444/98, 1444/102, 1444/185, 1444/183, 1444/184

Katastrální území: Štípa [670146]  
Kraj: Zlínský  
ORP: Zlín

**a.3. Údaje o objednateli**

**CONFRATELLI, S.R.O. Rašínova 522, 760 01 Zlín**

**a.4. Identifikační údaje zpracovatele**

projektant: **S T A R Y ARCHITEKT**  
Ing. arch. Ondřej Starý (ČKA 05127)  
Karmínová 710, 760 01 Zlín  
IČO: 74776100  
www.staryarchitekt.cz  
e-mail: staryarchitekt@gmail.com  
tel: + 420 720 966 360

## ÚVOD, ŠIRŠÍ VZTAHY

Umísťovanie stavieb v tejto lokalite nepodmiňuje územní plán pořízením územní studie, protože je územní studie pro tuto lokalitu na základě v minulosti přítomné podmíněnosti v ÚP zpracována. V současnosti platná ÚS, zpracovaná Ing. arch. Ivanem Bergmannem je z roku 2013 a také její částečná aktualizace vypracovaná Ing. arch. Jitkou Šimordovou v roce 2021, v určitých aspektech neodpovídají současným požadavkům kladeným na toto území. Změnily se podmínky dopravní dostupnosti, majitelé plošně významných pozemků žádají také prověření charakteru zástavby (řadové RD místo BD) a rozsahu v územní studii vymezených ploch občanského vybavení. Z výše uvedených důvodů byla zpracována aktualizace územní studie s označením ETAPA 3, která bude v případě konsensu zaevidována a nahradí v současné době zaevidovanou studii z roku 2013.

Zájmová lokalita se nachází v severozápadní části obce Štípa, východně od přirozeného historického centra obce Mariánského náměstí, jemuž dominuje barokní poutní kostel Narození Panny Marie s objektem nedokončeného původně kartuziánského kláštera. Tomuto stavu předcházely dochované staré gotický kostelík s původně vysokou dřevěnou zvonící, budova radnice a hospody. Historicky se obec formovala severovýchodněji kolem Štípského potoka a byla rozdělena na dvě osady Horní (Hrubá) a Dolní Štípa s částí Výpusta. Toto základní rozdělení se dochovalo dodnes. Za hranici dělení je považována křížovka, jejíž součástí je páteřní komunikace spojující obec Velíkovou s Kostelcem a vedlejší komunikace propojující obec Hvozdnou s Fryštákem.

Rozsah zájmového území je přesně definován v grafické části platného ÚP Zlína. Jeho celková výměra činí více jak 7,5 ha. Z jižní strany je plocha lemována obslužnou komunikací, silnicí III. třídy č. 4912 a jako ulice je pojmenována Nová cesta. Východně navazuje na stávající zástavbu rodinných domů a na zakončení ulice U Pekárny. Severovýchodní část řešeného území je určena pro oboustrannou zástavbu rodinnými domy. Ulice Dolečky II je již realizována a zčásti obestavěna dle platné územní studie. Dopravně je napojena na ulici U Pekárny. Ze západní strany je zájmové území z převážně části lemováno zeleným pásem plošné zeleně a bezejmenné vodoteče, která slouží k odvodnění hospodářsky využívaných zemědělských ploch jak zájmového území, tak i jeho okolí.

V současné době je zájmová plocha dopravně napojena pouze přes stávající zakončení ulice U Pekárny. Jako zcela nové je v rámci zástavby navrhováno napojení na ulici Nová cesta přes pozemek parc. č. 1444/14 (vlastník Confratelli s.r.o.). Jako doplňující lze v budoucnu využít i napojení na ulici Jetelovou, podmínkou by však byla stavební i nestavební opatření, zamezující nadbytečnému průjezdu touto trasou. Pěší propojení pomocí zpevněných ploch chodníků z typových betonových prefabrikátů je trasováno podél východní a jižní hranice zájmového území a spojuje především východní část obytné zástavby obce se základní školou. Toto spojení bude zachováno.

Plocha zájmového území je nyní převážně zemědělsky využívána (pole) s výjimkou severovýchodní části území, které je postupně zastavováno.

Lokalita je limitována vedením vysokého napětí s ochranným pásmem 7 m od osy vedení na každou stranu a vodotečí, u které je třeba dodržet provozní pásmo 6 m od břehové hrany. V jihozápadní části území je při vodoteči navržena retenční vodní nádrž, která je převzata z územní studie vypracované Ing. arch. Ivanem Bergmannem.

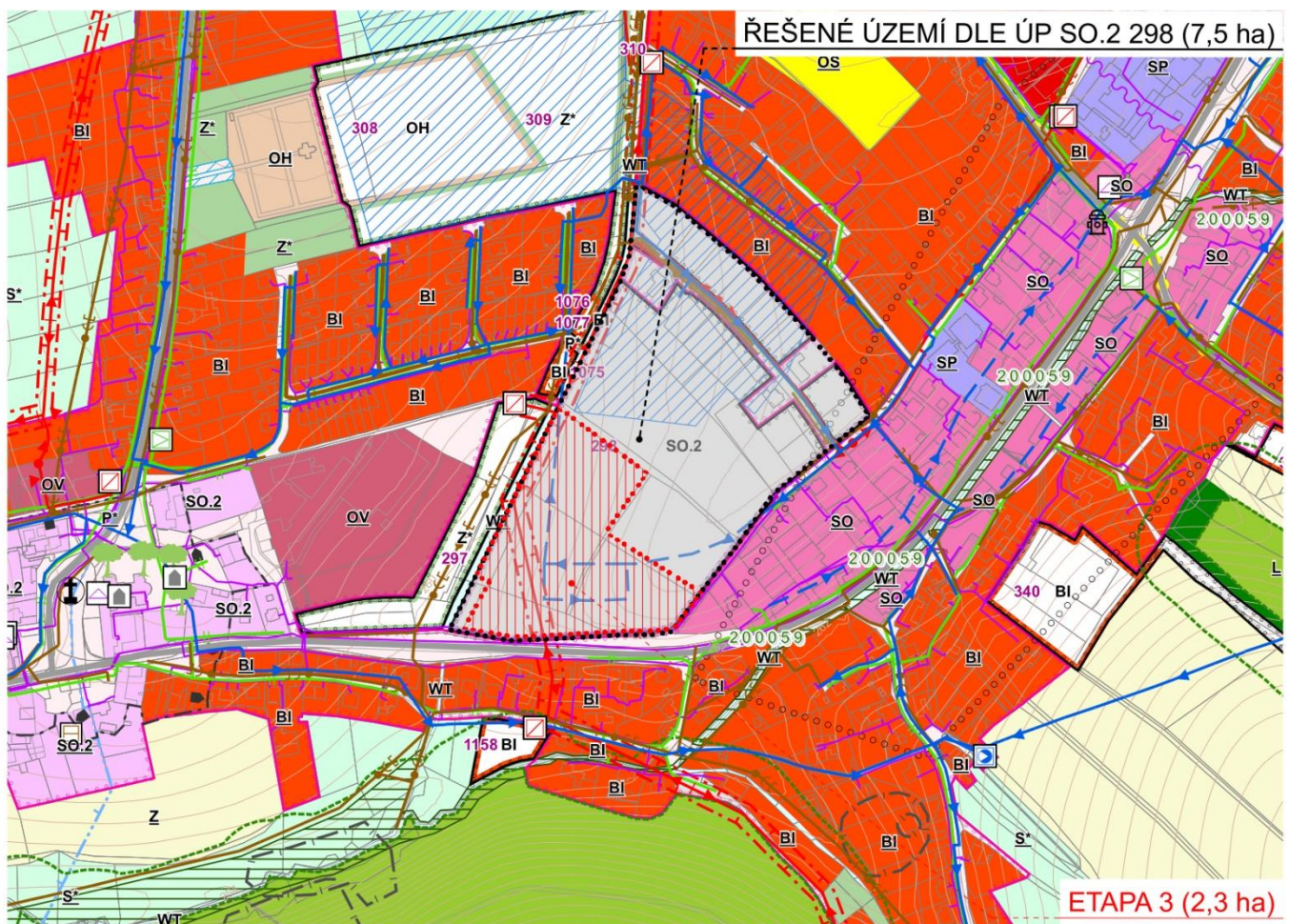
Řešené území je v Územním plánu města Zlína v platném znění, vymezeno jako zastavitelná plocha smíšená obytná, index plochy SO.2 – č.298. Závaznou regulací platného územního plánu je stanovena výšková hladina zástavby na max. 2NP u rodinných domů a max. 4NP u objektů občanské vybavenosti a bytových domů bez podkroví.

Lokalita je napojitelná na síť technické infrastruktury – místní vodovodní řad, kanalizační stoku, zemní i nadzemní kabelové vedení NN, sdělovací vedení a veřejné osvětlení.

**Pozemky dotčené návrhem řešení:**

ozn.	pozemek	vlastník
01	1444/14	Confratelli s.r.o., Rašínova 522, 76001 Zlín
02	1444/94, 1444/96, 1444/97,1444/101, 1443	Krajča Lukáš Bc., Nová cesta 338, Štípa, 76314 Zlín
03	1444/95, 1444/98, 1444/102, 1444/185, 1444/183, 1444/184	Hrančík Lukáš Ing., Rašínova 522, 76001 Zlín

**VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**



obr 1. : výřez z platného územního plánu města Zlína

### **1.1. Základní údaje**

Řešené území je ve schváleném územním plánu města Zlína, v katastrálním území Štípa, zařazeno do zastavitelné **Plochy smíšené obytné městské – lokální centrum – SO.2 id. označení 298**. Vymezený způsob využití: „lokální centrum“, doplňující podmínky:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných a bytových domů a občanského vybavení s podmínkou jeho rozvoje jako lokálního centra pro celý severní sektor města (Kostelec, Štípa, Velíková)
- řešit návaznosti dopravní technické infrastruktury, pěší a cyklistické dopravy a prostorové propojení městských částí
- řešit přístup k vodnímu toku pro možnost údržby
- výšková regulace zástavby – RD max. 2NP, BD max. 4NP bez podkroví

Pro území bylo v minulosti zpracováno několik názorů na možnost jeho využití. Otevřeně diskutována a do evidence územně plánovací činnosti zanesena byla územní studie od Ing. arch. Ivana Bergmana z roku 2013. Dále byla vypracována aktualizace této územní studie, kterou vypracovala Ing. arch. Jitka Šimordová v roce 2021. Tato územní studie navazuje na obě vypracované územní studie a zaměřuje se především jižní část plochy SO.2 298 o rozloze 2,3 ha pracovně nazvané ETAPA 3. V průběhu let se změnilы majetkoprávní vztahy a také možnosti dopravního napojení.

Územní studie prověřuje podrobněji možnosti zástavby dotčeného území a technického řešení této lokality. Součástí řešení je dopravní napojení lokality na stávající dopravní kostru a napojení na inženýrské sítě. Snahou při návrhu této US bylo v maximální míře respektovat stávající majetkoprávní vztahy v území tak, aby zástavba byla realizovatelná.

Územní studie bude podkladem pro další stupně projektové dokumentace technické infrastruktury této lokality a pro umisťování jednotlivých staveb.

### **1.2. Mapové podklady**

Výchozím podkladem pro zpracování územní studie byly digitální mapové podklady v měř. 1:1000 se zákresem stávajících majetkoprávních vztahů v území a stávajících inženýrských sítí.

Mapové podklady z portálů JD TM ZK a ÚAP ZK

Územní plán města Zlína

Výškopis a polohopis

Územní studie vypracované Ing. arch. Ivanem Bergmanem z roku 2013 a aktualizovaná územní studie vypracovaná Ing. arch. Jitkou Šimordovou v roce 2021

### **1.3. Zpracovatelé**

autor návrhu : ing. arch. Ondřej Starý

dopravní řešení : ing. Kamil Prokůpek

inženýrské sítě : Karel Tinkl

## **POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU ÚZEMÍ**

Zájmová lokalita se nachází v severozápadní části obce Štípa, východně od přirozeného historického centra obce-Mariánského náměstí. Mezi centrem a řešenou lokalitou je situován areál školy (v ÚP definován jako OV) s navazujícími plochami veřejné zeleně (Z) a veřejného prostranství(P).

Z této západní strany tvoří hranici bezejmenná vodoteč, která slouží k odvodnění meliorovaných, hospodářsky využívaných zemědělských ploch nejen v zájmovém území, ale i v okolí. Jižní hranice je dána silnicí III.třídy č.4912, v obci pojmenovaná jako Nová cesta. Jde o pátevní komunikaci, spojující Kostelec s Velíkovou. Na jihovýchodní straně jsou hranicí soukromé parcely s rodinnými domy. Severní část řešeného území je určena pro oboustrannou

zástavbu rodinnými domy, je realizována ulice s technickou infrastrukturou a parcelací pozemků, dopravně napojená na ulici U pekárny.

Území je svažité směrem k jihu a západu, v současné době je zemědělsky využíváno, západní část polí je meliorována. Na části území podél vodoteče je situováno vzdušné vedení VN, podél jižního a jihovýchodního okraje je podzemní kabel slaboproudu. V současné době je území dopravně přístupné pouze přes stávající zakončení ulice U pekárny, pěší propojení chodníky z betonových prefabrikátů podél jižní a jihovýchodní hranice území, spojující především východní část obce se základní školou. Pěší přístup ze západní strany je možný z nezpevněné komunikace, vedoucí mezi stávající obytnou zástavbou RD a severní stranou oplocení školního areálu. Přes obdělávané pole je zhruba uprostřed ve směru V- Z přirozeně vyšlapána pěší trasa jako zkratka mezi centrem obce a školou a východní zastavěnou částí obce.

Z hlediska archeologických nalezišť v dané lokalitě se jedná o kategorii č. 3 do které spadá celé řešené území, okrajově zde zasahuje kategorie č. 2, tj. o kategorii UAN III - území, na kterém ještě nebyl rozpoznán a pozitivně doložen výskyt archeologických nálezů a prozatím tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno nebo jinak využito člověkem a proto existuje 50% pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů; a kategorii UAN II - území, na němž nebyl doposud pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují;

- zde se konkrétně jedná o středověké a novověké jádro obce Štípa – intravilán obce.

Na všechny typy území s archeologickými nálezy se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru UAN I, UAN II i UAN III respektovat § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, tj. záměru provádět jakékoli zemní práce, při nichž může být objeven archeologický náleží ve smyslu § 23, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

## **PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ**

Řešené území se nachází v prostoru východně od centra Štípy, na pozemcích za základní školou a novou výstavbou řadových rodinných domů. Jedná se o mírný svah, orientovaný k jihu a západu, vymezený stávající zástavbou ze strany severní a východní, státní silnicí a chodníkem k základní škole ze strany jižní a vodotečí ze strany západní. Pro dopravní obsluhu lokality byla v předchozích územních studiích použita jednotlivá dopravní napojení: Pro zónu A stávající napojení přes ulici U Pekárny. Pro zóny B a C nově vybudované napojení na ulici Nová cesta skrze pozemek parc. č. 1418 a 1438/2. Pro zónu D (etapu 3) bude nezbytné vybudovat nové napojení z ulice Nová cesta přibližně v místě pozemku parc. č. 1444/14, tedy v místě odpovídající v původní územní studii navrženém novém napojení lokality. Cílové řešení sestává z následného vzájemného dopravního propojení všech těchto napojení tak, aby byla zajištěna vhodná dopravní prostupnost území. Kromě výše uvedených silničních napojení bude území napojeno na pěší/cyklistickou trasou na ulici Jetelové.

Lokalita je limitována vedením vysokého napětí (VN) s ochranným pásmem 7 m od osy vedení na každou stranu a vodotečí, u které je třeba dodržet provozní pásmo 6 m od břehové hrany. Pro optimální využití ploch v blízkosti vedení VN je nutno uvažovat o jeho přeložení do zemního vedení.

### **Podmínky pro vymezení pozemků:**

Řešené území je v Územním plánu města Zlín v platném znění, vymezeno jako zastavitelná plocha smíšená obytná – lokální centrum, index plochy SO.2 – č.298. Závaznou regulací platného územního plánu je stanovena výšková hladina zástavby na max. 2NP u rodinných domů a max. 4NP bez podkroví u objektů občanské vybavenosti a bytových domů.

### **Urbanistická koncepce**

Z urbanistického hlediska dojde navrženým řešením ke vhodnému doplnění území o plochy pro rodinné bydlení v kombinaci s občanskou vybaveností tak, jak je navrženo v územním plánu.

Urbanistické řešení vychází jednak z terénního reliéfu, který je podmiňující pro technické řešení daného území, a jednak z možnosti dopravního napojení na stávající pozemní komunikace.

Koncepce vychází z toho, že se dle závazné části ÚP jedná o **Plochy smíšené obytné městské SO.2. – lokální centrum**, ve kterých mohou být stavby pro bydlení i pro občanské vybavení. Stavební typologie a výšková hladina navržené zástavby vychází z modelace terénu a původní územní studie od Ing. arch. Ivana Bergmana z roku 2013 a aktualizace této územní studie, kterou vypracovala Ing. arch. Jitka Šimordová v roce 2021. Tato územní studie navazuje na obě vypracované územní studie a zaměřuje se především jižní část plochy SO.2 298 o rozloze 2,3 ha pracovní nazvané ETAPA 3.

Větší část řešeného území přejatá z územní studie vypracované Ing. arch. Jitkou Šimordovou v roce 2020. (severovýchodní část navazující na zónu A) byla určena pro umístění staveb individuálního bydlení ve formě samostatně stojících rodinných domů a dvojdomů. Ve střední části území bylo navrženo několik staveb občanského vybavení a bytových domů s občanským vybavením v parteru. Schematicky je znázorněno, že plochy řešené touto studií označené č. 1-26 a 30 budou mít charakter zástavby v podobě rodinných domů, plochy označené č. 27, 28, 29 budou mít charakter zástavby domů bytových v kombinaci s plochami pro občanskou vybavenost a plocha označená č.31 byla vyčleněna pro občanskou vybavenost.

Využití plochy označené č. 31, byla touto aktualizací (ETAPA 3) změněno na plochu bydlení individuálního.

V ETAPĚ 3 (zóna D) o rozloze 2,3 ha, která řeší jižní část plochy SO.2 298 byly vyčleněny zejména plochy bydlení individuálního, plochy občanské vybavenosti, plochy veřejného prostoru a plochy dopravní infrastruktury.

Plocha veřejného prostranství, v podobě převážně zelených nezpevněných ploch, formou parků v blízkosti ploch občanské vybavenosti s vzrostlou zelení a městským mobiliářem v ETAPĚ 3, je dimenzována v součtu o ploše cca 2325 m<sup>2</sup> včetně zelených pásů kolem pozemních komunikací a to s plochami veřejných prostranství navržených v předchozí etapě Ing. arch. Jitkou Šimordovou, také včetně prostranství uvnitř oválu pozemní komunikace o rozloze cca 1000 m<sup>2</sup>, je v souladu s ustanovením § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

ETAPA 3 (zóna D) prověřuje možnost nového dopravního napojení z ulice Nová cesta přibližně v místě pozemku parc. č. 1444/14, tedy v místě odpovídající v původní územní studii navrženém novém napojení lokality. Cílové řešení sestává z následného vzájemného dopravního propojení všech těchto napojení tak, aby byla zajištěna vhodná prostupnost území.

Zástavba je navržena podél páteřní komunikace tak, že západně a východně jsou vyčleněny plochy bydlení individuálního. V jižní části řešeného území jsou navrženy plochy občanské vybavenosti a veřejného prostranství. Součástí návrhu je umístění vzrostlé zeleně, zpevněných ploch veřejných prostranství i umístění městského mobiliáře a vodního prvku. Západně od páteřní komunikace je také navržena blíže nespecifikovaná plošná rezerva pro občanskou vybavenost.

Je zajištěna dopravní napojitelnost na výše uvedené rozvojové plochy lokality tak, aby v budoucnu lokalita fungovala jako jeden urbánní celek s tím, že bude budována po etapách. Etapizaci studie neřeší, vzhledem k majetkoprávním vztahům k území nelze předvídat, jak se bude realizace záměru dařit. Podmíněnost jednotlivých částí je dána pouze ve vztahu k návaznosti na jejich jednotlivá dopravní napojení a vybudování adekvátní infrastruktury pro danou etapu. Tím má být zajištěn vznik jednotlivých komplexních celků.

Urbanistická koncepce byla vypracována ve dvou variantách:

- a) 05 URBANISTICKÁ KONCEPCE VARIANTA SOLITÉRNÍ RODINNÉ DOMY
- b) 06 URBANISTICKÁ KONCEPCE VARIANTA ŘADOVÉ DOMY

Variantní řešení se týká plochy individuálního bydlení východně od páteřní komunikace.

**Varianta a) 05 URBANISTICKÁ KONCEPCE VARIANTA SOLITÉRNÍ RODINNÉ DOMY:**

Bylo navrženo 9 parcel o ploše 487,17 m<sup>2</sup> – 634,84 m<sup>2</sup> na kterých je navrženo 9 samostatně stojících rodinných domů o zastavěné ploše 110 m<sup>2</sup> a 130 m<sup>2</sup> ve vzájemných odstupech 7 m a min. 3,5 m vzdálených od hranic jednotlivých parcel. Byla definována stavební čára 6 m od hranice veřejného prostranství. Toto řešení je navrženo jako prioritní.

**Varianta b) 06 URBANISTICKÁ KONCEPCE VARIANTA ŘADOVÉ DOMY**

Byla navržena kompaktní zástavba řadovými domy, bylo navrženo 22 parcel o ploše 179,81 m<sup>2</sup> – 313,32 m<sup>2</sup> pro umístění 22 řadových domů. Strohé tvarosloví není závazné, je možno zástavbu více členit. Závazná je stavební čára min. 6 m od hranice veřejného prostranství. Předpokládaná šířka řadového domu byla stanovena na 7 m.

**Plochy veřejných prostranství :**

V ETAPĚ 3 jsou plochy veřejných prostranství navrženy zejména v jižní části řešeného území formou menších parků západně, východně a severně v blízkosti ploch vymezených pro občanskou vybavenost. Jedná se především o nezpevněné a částečně zpevněné plochy s vzrostlou zelení a městským mobiliářem.

**Vodní plocha:**

Pro vytvoření zajímavého a atraktivního přírodního prostředí jako krajinnotvorného prvku je na vodoteči před silničním propustkem navržena malá vodní plocha, která má kromě funkce estetické a krajinné rovněž funkci užitnou jako retenční nádrž. Je nutno ji chápat jako samostatný vodohospodářský objekt, podmíněný zpracováním potřebného kvalifikovaného projektu. V územní studii je pro něj ponechána potřebná plošná rezerva. Objekt vodní plochy není zahrnut do etapizace, jeho realizace je podmíněna budoucím napojením horní části obce na veřejnou kanalizaci. Převzato z původní územní studie Ing. arch. Bergmana z roku 2013.

**BI bydlení individuální**

Plochy převážně rodinných domů s dominantní funkcí bydlení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, místní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků.

**DS dopravní prostor**

Plochy pro umístění staveb a zařízení silniční dopravy místního významu a jejich funkční součásti a dále plochy a stavby dopravních zařízení a vybavení, např. autobusové zastávky, odstavná stání a parkovací plochy pro autobusy, nákladní i osobní automobily, garáže, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot a další účelové stavby spojené se silniční dopravou. Součástí těchto ploch mohou být pozemky doprovodné a izolační zeleně a nezbytná související zařízení technické infrastruktury za podmínky, že nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučena.

**PZ veřejný park**

Plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou funkcí s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně včetně malých vodních ploch a toků, např. veřejně přístupné parky a zahrady v zastavěném území a v zastavitelných plochách doplněné zpravidla systémem cestní sítě s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších.

**OV občanská vybavenost**

Plochy občanského vybavení, které nelze zařadit do předchozích typů ploch a je třeba pro ně stanovit zvláštní podmínky. Tyto plochy by měli sloužit i pro naplnění potřeb širšího okolí.



### **Podmínky pro využití pozemků:**

Využití pozemků je řešeno v souladu s funkčním využitím plochy SO.2, daná územní studie rozšiřuje podmínky prostorového uspořádání v daných plochách. Koeficient zastavěnosti je stanoven na **0,6**. (tedy 60%), tzn. koeficient zeleně, tedy minimální podíl rostlého terénu na celé výměře pozemku je u pozemků rodinných domů stanoven na 0,4 (tedy 40%). Důvodem je potřeba zajištění kvality obytného prostředí ve vztahu k rozsahu zelených ploch. Úlevou při výpočtu koeficientu zeleně může být přítomnost intenzivních zelených střech, pro výpočet však musí být použito dvojnásobné množství plochy zelené střechy vůči ploše rostlého terénu.

Parkování vozidel bude zajištěno na jednotlivých stavebních pozemcích. Stavební čára je stanovena na **6 m** od hranice veřejného prostranství, tím je dán dostatečný prostor pro zajištění parkování vozidel před jednotlivými domy.

Řešenou územní studií není jednoznačně předepsán tvar a poloha rodinných domů a jejich doplňujících objektů na jednotlivých stavebních pozemcích v řešené lokalitě.

Zástavba je definována stavební čarou vůči přiléhajícímu veřejnému prostranství, koeficienty zastavěnosti, podlažností a tvarem zastřešení.

Západní okraj řešeného území je limitován vedením VN a jeho ochranným pásmem, které bude přeloženo a také manipulačním pásmem vodního toku, kde musí být zajištěna dopravní obsluha.

Vlastní objekty rodinných domů a občanské vybavenosti jsou ve studii kresleny schematicky s tím, že ztvárnění jednotlivých domů bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace, za předpokladu, že bude respektována stavební čára a budou zachovány odstupy od hranic pozemků a objektů od sebe v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou. Snahou bylo, aby navržené řešení vytvořilo co nejoptimálnější podmínky pro bydlení, občanskou vybavenost a trávení volného času v území tvořící lokální centrum pro širší okolí. Výše zmíněná kapacita lokality je pouze orientační a bude se dále odvíjet na zájmu vlastníků o hustotu zástavby na jejich pozemcích.

### **Regulace funkčních ploch**

**Regulace, která je závazná** má za úkol zajistit kvalitní urbanistické prostředí, které bude podpořeno mimo jiné, závaznou regulací zástavby a tím podpořením kvality celého řešeného území.

Z návrhové části územního plánu vyplývají tyto podmínky:

V kapitole: „C)1.2. Urbanistická koncepce částí města“ jsou v části Štípa popsány: „Plochy smíšené obytné městské – lokální centrum – SO.2“

– občanské vybavení je soustředěné v historickém centru a navrženo je rozšíření východním směrem na ploše mezi základní školou a zástavbou Za Potokem. Navržené sektorové centrum občanského vybavení předpokládá obsluhu širšího území (Kostelec, Štípa, Veliková).

Plochy s rozdílným způsobem využití:

#### **Plochy smíšené obytné městské – lokální centrum – SO.2**

Přípustné využití:

- pozemky staveb veřejného občanského vybavení
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů
- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb pro komerční zařízení,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně

Nepřípustné využití:

- činnosti, které jsou v rozporu s přípustným využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb pro nerušící výrobu za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí

Doplňující podmínky pro využití navržených lokalit:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných a bytových domů a občanského vybavení s podmínkou jeho rozvoje jako lokálního centra pro celý severní sektor města (Kostelec, Štípa, Veliková)
- řešit návaznosti dopravní technické infrastruktury, pěší a cyklistické dopravy a prostorové propojení městských částí
- řešit přístup k vodnímu toku pro možnost údržby
- výšková regulace zástavby – RD max. 2NP, BD max. 4NP bez podkrovní

#### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- výšková regulace zástavby - je stanovena závaznou částí územního plánu a pro objekty řešené na plochách v této studii bude platit následující:
  - rodinné domy - budou mít ploché střechy a max. 2 NP (střechy je možno řešit jako pobytové, včetně technického zázemí – např. výstupní objekt schodiště, sprcha, bazén)
  - objekty občan. vybavenosti - budou mít plochou střechu a max. 4 NP (střechy je možno řešit jako pobytové, včetně technického zázemí – např. výstupní objekt schodiště, sprcha, bazén, plocha pro sport, kavárna)

### **PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

#### **1. Doprava**

##### **1.1. Komunikace**

Řešené území pro novou výstavbu bude z hlediska silniční dopravy připojeno na silnici III/4912.

Vzhledem k tomu, že došlo ke změně majetkoprávních vztahů je možné v rámci aktualizace územní studie navrhnout nové dopravní propojení celé lokality a tak zajistit její lepší prostupnost území a to tak, že vznikne nová křižovatka s Novou cestou v místě původního pěšího propojení na pozemku parc. č. 1444/14.

##### **b) funkční zatřídění**

Účelová komunikace v parametrech místní komunikace.

##### **c) křižovatky účelových komunikací**

Nové křižovatky s účelovými komunikacemi musí splňovat požadavky ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na silničních komunikacích“, týkající se zajištění dostatečného rozhledu. Nárožní oblouky v hlavních křižovatkách budou mít směrový poloměr 6,0 - 12,0 m.

##### **1.2. Parkování**

Odstavná stání budou řešena v prostorech před objekty. Dále je uvažováno s parkovacími stáními v rámci garáží rodinných domů.

##### **1.3. Chodníky**

Podél páteřní komunikace se vybuduje jednostranný chodník šířky 1,5 m.

##### **1.4. Zastávka hromadné dopravy**

Nejbližší autobusová zastávka hromadné dopravy je umístěna v centru obce Štípa a to ve vzdálenosti cca 500 m. Přístupná bude po stávajícím chodníku.

### **1.5. Hluk z dopravy**

Hluk ve vnějším prostředí je posuzován na základě Nařízení vlády č. 148/2006 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a vyhlášky č. 523/2006 Sb., kterou se stanoví mezní hodnoty hlukových ukazatelů, jejich výpočet, základní požadavky na obsah strategických hlukových map a akčních plánů a podmínky účasti veřejnosti na jejich přípravě (vyhláška o hlukovém mapování).

Podkladem pro výpočet hluku ze silniční dopravy se používají "Metodické pokyny", zpracované VÚVA Praha - urbanistické pracoviště Brno, v roce 1991. Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina hluku v prostoru  $L_{Aeq}$  je stanovena podle Nařízení vlády ČR č.502/2002 Sb. a č.88/2004 Sb. "O ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací". Stanoví se jako součet základní hladiny hluku  $L_{AZ} = 50$  dB(A) a korekcí přihlížejících k místním podmínkám a denní době. Pro řešené území jsou stanoveny podél nových účelových komunikací tyto limitní hranice hluku:

denní doba (06 - 22 hod) ..... 60 db(A)  
 noční doba (22 - 06 hod) ..... 50 db(A)

Na základě předpokládaného provozu na nové komunikační síti lze říci, že hluková hladina ze silniční dopravy nedosáhne v nové zástavbě nadlimitních hodnot.

## **2. Zásobování vodou**

Rozvodná vodovodní síť místní části Zlín - Štípa je součástí skupinového vodovodu Zlín, který je ve správě Moravské vodárenské, a.s.. Zastavěné území místní části Zlín – Štípa je zásobováno pitnou vodou z rozvodné vodovodní sítě II. tlakového pásma, do kterého je pitná voda dodávána z VDJ Hvozdná 2 x 250 m<sup>3</sup> (347,10/343,00).

Řešená lokalita navrhované zástavby „**Zlín – Štípa, Dolečky III**“ je situována při západním okraji katastrálního území Štípa, ve výškách 258 – 274 m n.m.

Řešená lokalita navrhované zástavby „**Zlín – Štípa, Dolečky III**“ – bude zásobována pitnou vodou z navrhovaných vodovodních řadů D110 a D90, které budou napojeny na vodovodní řad D110 v ulici U Pekárny (místní část Zlín - Štípa), který bude realizován v rámci výstavby dle projektové dokumentace „**REZIDENCE ŘADOVÝCH DOMŮ S BYTY – ŠTÍPA U ZLÍNA**“ – DSP Karel Tinkl 11/2019.

### **Vodovod**

Bude navazovat na vodovod navržený v rámci projektové dokumentace „**NOVOSTAVBA ZTV PRO RD - LOKALITA DOLEČKY III**“ z ledna 2022. Vodovod bude proveden z plastového potrubí DN 100. Pro požární účely budou na vodovodním potrubí vysazeny podzemní hydranty DN 80. Ty budou rovněž sloužit pro odkalení, případně odvodušnění navrhovaných vodovodních řadů. Přípojky budou napojovány dodatečně pomocí navrtávacích pasů a domovních šoupat, případně na předem vysazené odbočky.

## **3.Odkanalizování**

Odkanalizování místní části Zlín - Štípa je řešeno kombinovaným kanalizačním systémem. Podél Štípského potoka (IDVT 10200947) je vybudován kanalizační sběrač DN 500, kterým jsou odpadní vody ze zastavěného území místní části Zlín – Štípa odváděny do městské ČOV Zlín - Malenovice. Do tohoto kanalizačního sběrače jsou zaústěny odpadní vody - přes dešťový oddělovač z jednotné kanalizace ze západní části místní části Zlín - Štípa, ze zástavby podél silnice II/4911, přes dešťový oddělovač z jednotné kanalizace DN 800, DN 600 a DN 400, odvádějící odpadní vody ze zástavby podél silnice III/4912 a ze splaškové kanalizace DN 300, odvádějící splaškové odpadní vody z lokality RD Žleby I a Žleby II. Do tohoto kanalizačního sběrače je rovněž zaústěna splašková kanalizace DN 300 z lokality RD Kostelec Střed - U školy.

Řešená lokalita navrhované zástavby „**ETAPA III**“, která je situována při západním okraji katastrálního území Štípa, bude odkanalizována oddílným kanalizačním systémem.

### **Kanalizace splašková**

Bude provedena z plastového potrubí DN 250. V lomových bodech a v místech napojování jednotlivých stok budou osazeny betonové prefabrikované šachty DN 1000 s poplastovanými stupadly a poklopem příslušné třídy zatížení DN 600. Splašková kanalizace bude sváděna do betonové čerpací stanice DN 2000 a následně výtlačkem

z plastového potrubí vhodného pro tlakovou kanalizaci přečerpána do stávající splaškové kanalizace svedené na ČOV Malenovice ve Zlíně. Variantně lze část splaškových vod odvádět do splaškové kanalizace navrhované v rámci projektu „NOVOSTAVBA ZTV PRO RD - LOKALITA DOLEČKY III“ z ledna 2022.

#### **Kanalizace dešťová**

Bude provedena z plastového potrubí DN 250 – 300. V lomových bodech a v místech napojování jednotlivých stok budou osazeny betonové prefabrikované šachty DN 1000 s poplastovanými stupadly a poklopem příslušné třídy zatížení DN 600. Kanalizace bude svedena do výustních objektů, které navazují na bezejmenný tok ve zprávě Povodí Moravy. Dle aktuálních podmínek tohoto správce lze vypouštět pouze 3/l/s/ha. Z tohoto důvodu je počítáno s trubní retencí přebytečných dešťových vod, které budou vypouštěny regulovaným způsobem. Další zpomalení odtoku bude provedeno u jednotlivých staveb, jejichž přípojky budou vedeny přes zasakovací objekty, případně jímky pro zálivku zahrad. Variantně lze část dešťových vod odvádět do dešťové kanalizace navrhované v rámci projektu „NOVOSTAVBA ZTV PRO RD - LOKALITA DOLEČKY III“ z ledna 2022.

Přípojky budou na dešťovou i splaškovou kanalizaci napojovány dodatečně pomocí vhodných tvarovek.

#### **4.Zásobování elektrickou energií**

Lokalita je limitována nadzemním vedením vysokého napětí (VN) s ochranným pásmem 7m od osy vedení na každou stranu. Stávající nadzemní trasa bude zrušena a přeložena v součinnosti s EG.D a.s..

Nová trasa je v územní studii zatím jen naznačena orientačně a bude koordinována dle požadavků správců sítí.

#### **5.Optická datová síť**

##### **Popis řešení**

Podél navržených komunikací bude uložena chránička HDPE pro páteřní optický kabel. Připojení bude provedeno ze stávající trasy odbočením v optickém rozvaděči podle výkresu situace. V páteřní trase budou osazeny optické rozvaděče pro odbočení k jednotlivým rodinným domům a objektům občanské vybavenosti. Z rozvaděčů budou připraveny do rodinných domů ochranné HDPE mikrotrubičky pro dovedení optických vláken. Trubky budou ukončeny na vhodném místě v krabici po pozdější osazení optického převodníku.

##### **Způsob uložení kabelových vedení**

Rozvody musí být provedeny v souladu se všemi požadavky souvisejících norem zejména ČSN 33 2000-5-52 ed. 2, 73 6005, 33 2000-4-41 ed. 2 Z1, 33 2000-5-54 ed. 3 v jejich platném znění. Chráničky HDPE budou uloženy v rýze 35/80 (v chodníku 35/50, pod komunikací 35/120). V terénu a chodníku v pískovém loži 10+10 cm. 20 až 30 cm nad chráničku se položí výstražná PVC folie. Vedení se nesmějí klást do neslehlých násypů. V rozvaděčích musí být provedeno trvanlivé označení a popis každého vlákna. Před záhozem dodavatel zajistí geodetické zaměření a předání dat provozovateli.

##### **Úprava povrchu terénu**

Po uložení a zakrytí kabelu se zához důkladně po vrstvách upěchuje a povrch terénu se uvede do původního stavu. Rozprostře se sejmutá ornice, zatravněné plochy se osejí trávou, uloží se sejmutá dlažba. U vozovek a parkovišť se zajistí definitivní úprava komunikace do původního stavu.

**Výkopové a zemní práce budou koordinovány s výstavbou ostatních inženýrských sítí, zejména s realizací veřejného osvětlení a rozvodů nn.**

#### **Veřejné osvětlení**

##### **Úvod**

V etapě 3 bylo navrženo 22 ks svítidel VO LED 30 W jako součást základní technické vybavenosti pro uvažovanou zástavbu rodinných domů, objektů občanské vybavenosti a veřejných prostranství.

Veřejné osvětlení je navrženo rozšířením stávající osvětlovací soustavy. Napájení soustavy je zajištěno ze stávajícího rozvodu veřejného osvětlení.

**Základní technické údaje**

Počet navrhovaných osvětlovacích bodů	22ks
Výkon svítidel	22ks x 30W = 660W, zdroj LED
Montážní výpočtová výška svítidla	5m
Stožáry silniční, žárově zinkované	SB6
Stožárové svorkovnice	SR721
Výložníky, žárově zinkované	součástí svítidla
Napájecí kabel soustavy	CYKY 4Bx10
Napájecí kabel svítidla	CYKY 3Cx1,5
Jištění svítidla	6A
Uzemnění	FeZn 30x4, FeZn 10

Zařazení zařízení do tříd a skupin podle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 73/2010 Sb.:

Jedná se o zařízení třídy II, skupina D – zařízení neuvedená ve třídě I. s proudem a napětím převyšujícím bezpečné hodnoty podle příslušných technických norem. Nepodléhá ohlašovací povinnosti TIČR.

Rozvodná soustava:	3 PEN AC 50 Hz, 230/400V, TN-C-S
Ochrana před úrazem el. proudem:	podle ČSN 33 2000-4-41 ed. 3:
základní:	izolací, přepážkami, kryty
při poruše:	automatickým odpojením od zdroje,
doplňková:	pospojováním, popř. proudovým chráničem
Stupeň dodávky el. energie:	III
Instalovaný výkon:	0,7 kW
Součinitel současnosti:	1,0
Maximální soudobý příkon:	0,7 kW
Roční spotřeba elektrické energie:	2,5 MWh
Vnější vlivy dle ČSN 33 2000-5-51:	AA7, AB8, nebezpečné
Kompenzace:	individuální
Zkratové poměry:	do 6kA
Měrná únosnost zeminy:	0,15 až 0,20 MPa
Námrazová oblast:	střední

**Popis řešení**

Pro komunikaci s dopravou, pohybem chodců a cyklistů byla zvolena třída osvětlení M6 podle ČSN EN 13201, intenzita osvětlení G3 s mírou oslnění D6. Osvětlení nesmí oslňovat řidiče vozidel a ostatní účastníky provozu nad stanovenou mez.

Soustava veřejného osvětlení je navržena svítidly LED 30W, která budou osazena na žárově zinkovaných stožárech podél komunikace jednostranně. Montážní výpočtová výška svítidla je 5 m. Napájení navržených svítidel je zajištěno ze stávající soustavy veřejného osvětlení. Napájecí kabel soustavy CYKY 4Bx10 bude uložen v zemi v kabelovém loži a bude vysmyčkován na svorkovnicích umístěných ve vnitřním prostoru stožáru VO. Svítidlo bude připojeno ze svorkovnice kabelem CYKY 3Cx1,5 odjištěným pojistkou 6A. Stožáry budou na rozhraní země/vzduch opatřeny protikorozní plastovou vrstvou. Vodivá konstrukce stožárů musí být připojena na uzemnění. Jsou navržena svítidla s energeticky úspornými zdroji LED.

Kabel bude veden v kabelové rýze a bude uložen v kabelovém loži z písku.

Pod kabelem bude v rýze ve vrstvě zeminy uložen zemnicí pásek FeZn 30x4, na který bude uzemněna vodivá konstrukce stožárů VO uzemňovacím přívodem FeZn 10, přes svorku 2xSR03 a SP1 u patice stožáru.

**Styk kabelu s inženýrskými sítěmi**

Stávající inženýrské sítě byly zakresleny do projektové dokumentace. Je třeba respektovat vyjádření provozovatelů inženýrských sítí. Pro vzájemný styk inženýrských sítí platí ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“. Před zahájením výkopových prací je nutné požádat o vytýčení na místě samém, případně polohu upřesnit sondami. Výkopové práce v blízkosti inženýrských sítí je nutné provádět ručně se zvýšenou opatrností, aby nedošlo k jejich narušení.

Při provádění výkopových prací by mohlo dojít k souběhu a křížení ostatních inženýrských sítí. Při souběhu a křížení je nutné dodržet vzdálenosti s ostatními sítěmi min. podle požadavků ČSN 73 6005, "Prostorová úprava vedení technického vybavení". Sítě jsou orientačně zakresleny ve výkresu situace, ale ani jejich polohu není možné stanovit odměřením z výkresu. Je nutné vytýčení sítí! Je třeba dbát zvýšené opatrnosti zejména (pokud se vyskytují) při

křížení domovních přípojek plynu, přípojek telekomunikací, silnoproudu a vodovodu. Práce v blízkosti dotčených vedení musí být prováděny ručně a před záhozem rýhy je třeba přizvat správce jednotlivých stávajících sítí ke kontrole a schválení křížení a souběhů. Bezpodmínečně je nutné dodržet příslušné vyhlášky o ochranných pásmech všech sítí a pracích v jejich blízkosti. Při pracích v blízkosti venkovního volného vedení vn a vvn (provádění výkopů pod vedením při jeho křížení) je nutné respektovat požadavky a ustanovení příslušných norem a poučit obsluhu výkopového stroje o bezpečných vzdálenostech a upozornit na možná nebezpečí.

**Před zahájením zemních prací je nutné vyžádat si vytýčení všech inženýrských sítí jejich provozovateli, zajistit vyznačení v terénu podle předpisů a provést taková opatření, aby nemohlo dojít k jejich poškození. Výkopové a zemní práce budou koordinovány s výstavbou ostatních inženýrských sítí, zejména s realizací distribučních rozvodů nn.**

Nejmenší dovolené vodorovné vzdálenosti kabelu nn při souběhu s ostatními sítěmi:

- se sdělovacím kabelem	0,30 m (0,10 m v chráničce)
- s kabelem NN do 1kV	0,05 m
- s kabelem VN do 35 kV	0,20 m
- s vodovodním potrubím	0,40 m
- s kanalizací	0,50 m
- s plynovodním potr. - nízkotlak (do 0,005 MPa)	0,40 m
- s plynovodním potr. - středotlak (do 0,3 MPa)	0,60 m

#### **Uzemnění, bleskosvod, ochrana před přepětím a úrazem elektrickým proudem**

Spolu s kabelem bude v rýze uložen zemnicí pásek FeZn 30x4, na který bude uzemněna vodivá konstrukce stožárů VO uzemňovacím přívodem FeZn 10, přes svorku 2xSR03 a SP1 u patice stožáru.