

<b>OBSAH:</b>	<b>1.0 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE</b>
	<b>2.0 ÚVODNÍ ÚDAJE</b>
	<b>3.0 POPIS ÚZEMÍ A URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ</b>
	<b>4.0 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ</b>
	<b>5.0 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b>
	<b>6.0 ETAPIZACE REALIZACE</b>
	<b>7.0 NÁVRH REGULATIVŮ</b>

## 1.0 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**OBJEDNATEL:** STATUTÁRNÍ MĚSTO ZLÍN  
ODDĚLENÍ PROSTOROVÉHO PLÁNOVÁNÍ  
NÁMĚSTÍ MÍRU 12  
76001 ZLÍN  
IČO: 00283924  
DIČ: CZ00283924  
BANKOVNÍ SPOJENÍ: ČS a. s., č. ú. 3048982/0800

VYŘIZUJE: SÝKOROVÁ JANA  
577 630 237  
JanaSykorova@zlin.eu

**DODAVATEL:** ING. ARCH. PAVEL CHLÁDEK  
KAMENNÁ 4052  
760 01 ZLÍN  
IČO: 75675056  
DIČ: CZ7902024130

777 903 239  
[pavel@chladekarchitekti.cz](mailto:pavel@chladekarchitekti.cz)  
[www.chladekarchitekti.cz](http://www.chladekarchitekti.cz)

**DATUM:** BŘEZEN 2024

**SEZNAM PŘÍLOH:** PRŮVODNÍ ZPRÁVA

01	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:5000
02	ÚZEMNÍ PLÁN	1:2000
03	HLAVNÍ VÝKRES	1:1000
04	DOPRAVNÍ SITUACE VÝHLEDOVÁ	1:1000
05	IDEOVÝ PŘÍČNÝ ŘEZ	1:200
06	IDEOVÝ POHLED Z PTAČÍ PERSPEKTIVY – OD VÝCHODU	
07	IDEOVÝ POHLED Z PTAČÍ PERSPEKTIVY – OD ZÁPADU	
08	IDEOVÝ POHLED Z PTAČÍ PERSPEKTIVY – OD SEVEROVÝCHODU	
09	IDEOVÝ POHLED Z LIDSKÉ PERSPEKTIVY – Z ULICE L. VÁCHY	
10	IDEOVÝ POHLED Z LIDSKÉ PERSPEKTIVY – Z TŘÍDY T. BATI 1	
11	IDEOVÝ POHLED Z LIDSKÉ PERSPEKTIVY – Z TŘÍDY T. BATI 2	

## 2.0 ÚVODNÍ ÚDAJE

Zpracovaná územní studie si klade za cíl, v souladu s platným územním plánem a s ohledem na plánované záměry, navrhnout prostorové limity a výhledové dopravní řešení rozvojové lokality vymezené ulicí L. Váchy a tř. T. Bati.

## 3.0 POPIS ÚZEMÍ A URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Řešená lokalita se nachází v jihozápadní části od centra města Zlína a je vymezena tř. T. Bati od severu a ulicí L. Váchy od jihu. Územně spadá do katastru Prštné. Území je podélného tvaru ve směru východ – západ a je svažitého charakteru ve směru jih – sever k třídě T. Bati. Výškový rozdíl upraveného terénu mezi ulicí L. Váchy a tř. T. Bati je proměnlivý, avšak nejvýraznější rozdíl tvoří cca až 9 m, tedy tři běžná nadzemní podlaží. Tento výškový rozdíl je řešen postupným svahováním v kombinaci s opěrnými zdmi. Pozemky mezi ulicemi jsou v případě rodinných domů využity převážně jako zahrady. Jedná-li se o pozemky, kde sídlí firmy a jiné služby, tak spíše jako zpevněné plochy.

Ulice L. Váchy je tvořena převážně individuální zástavbou rodinných domů s předzahrádkami po obou stranách. Místy jsou rodinné domy sdružené do dvoudomků. Podlažnost objektů se pohybuje většinou mezi dvěma až třemi nadzemními podlažími včetně podkroví. Zástavba při tř. T. Bati je také převážně individuální, avšak s částečně jinou funkcí užívání vzhledem k charakteru rušné tř. T. Bati. Nachází se zde sídla různých firem, autocentrum, gastro provozy a jiné služby.

V dotčeném území se nachází při východní straně čerpací stanice MOL, budovy Magistrátu města Zlína a záchranné služby. V západní části řešené lokality jsou třípodlažní hromadné garáže ve vlastnictví státu.

Návrh počítá se stavební čarou, která je definována většinou stávající zástavby. Stavební čára by se nově stala i uliční čarou. Stávající předzahrádky při ulici L. Váchy by byly výhledově odstraněny ve prospěch rozšíření veřejného prostoru, jehož součástí bude smíšená stezka šířky 5 m v kombinaci se soliterními stromy. Tato stezka bude společná pro chodce i cyklisty. Oplocení mezi výstavbou bude dodržovat uliční čáru a výškově bude omezené na 1,2 m.

Nově navržená výstavba při ulici L. Váchy bude výškově limitována na čtyři nadzemní podlaží v celé délce při této ulici. Maximální výška atiky je stanovena na 15 m od přilehlé komunikace L. Váchy.

Výstavba při tř. T. Bati je omezena maximálně šesti nadzemními podlažími s maximální výškou atiky 23 m od této komunikace. První nadzemní podlaží bude vytvářet komerční parter s větší konstrukční výškou, kde budou lokálně vymezeny vjezdy do podzemního parkoviště. Střecha hromadných parkovišť, která nebude zastavěna, bude sloužit jako zatravněný vnitroblok. Tato výstavba je obsluhována z komunikace, která je součástí sdílené zóny společné pro pěší, cyklisty, automobily s omezením rychlosti max. 20 km/h. V případě nové výstavby při tř. T. Bati se tato sdílená zóna rozšíří na úkor stávajících předzahrádek až ke stavební čáře, která bude zároveň čarou uliční.

Výsledná šířka profilu sdílené zóny bude 9 m a od tř. T. Bati bude oddělena zatravněným pásem šířky 1,5 m. Ve finální podobě zde bude dostatek prostoru pro zásobování, časově omezené podélné parkování, výsadbu soliterních stromů, umístění sezónních gastro zahrádek apod.

## **4.0 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ**

### **4.1 KOMUNIKACE**

Tř. T. Bati je hlavní páteřní komunikací, která vede napříč celým městem ve směru Otrokovice – Vizovice. Svou kategorií spadá do silnic I. třídy s číselným označením 49. Objekty při tř. T. Bati jsou obslouženy jednotlivými samostatnými sjezdy. Ulice L. Váchy je místní komunikace s částečným směrovým omezením.

Součástí návrhu je výhledové rozšíření uličního profilu místní komunikace L. Váchy a její zobousměrnění v celé délce. Ve směru jízdy z východu na západ je vymezeno podélné parkování šířky 2 m v kombinaci se solitérními stromy. Podél tohoto pruhu je navržen chodník pro pěší šířky 2 m. Podél severní strany je smíšená stezka šířky 5 m.

Stávající sjezdy z tř. T. Bati budou nově nahrazeny jedním společným sjezdem, který bude napojen na sdílenou zónu souběžnou s tř. T. Bati. Tato zóna je od tř. T. Bati oddělena zatravněným pruhem šířky 1,5 m a platí zde omezení rychlosti max. 20 km/h. Šířka této zóny je v první etapě 3,5 m. V konečné etapě bude zasahovat až ke stavební/uliční čáře s výslednou šířkou 9 m. Zóna je ke svému konci napojena zpět na tř. T. Bati jedním společným výjezdem.

Celé řešené území bude z hlediska silniční dopravy napojeno na stávající komunikace.

### **4.2 PARKOVÁNÍ**

Parkování v ulici L. Váchy je v současnosti podélné s ohledem na omezení směru jízdy. Některé objekty mají zajištěné individuální parkování mimo profil místní komunikace.

V této ulici je výhledově navržen pruh podélného stání šířky 2 m ve směru jízdy z východu na západ. Součástí tohoto pruhu je výsadba solitérních stromů. Návrh bude respektovat stávající sjezdy při jižní straně.

V rámci řešeného území je navrženo dvoupodlažní podzemní parkoviště, které je dostupné od severu ze sdílené zóny s napojením na tř. T. Bati.

### **4.3 CHODNÍKY**

Návrh je v souladu se stávajícím stavem dopravní infrastruktury včetně komunikací pro pěší. V ulici L. Váchy je chodník po obou stranách téměř v celé její délce v rámci řešeného území. Rovnoběžně s třídou T. Bati vede chodník, který je místy přerušen sjezdy k jednotlivým stavebním objektům.

Výhledová dopravní situace uvažuje s rozšířením uličního profilu místní komunikace L. Váchy, jehož součástí je navržena smíšená stezka šířky 5 m při severní straně. Při jižní straně je navržen chodník šířky 2 m. Při tř. T. Bati je navržena sdílená zóna šířky 9 m.

Všechny navržené chodníky navazují na stávající síť chodníků v dotčeném území.

## **5.0 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

V této fázi projektové dokumentace se uvažuje s využitím stávající technické infrastruktury, která se v řešeném území nachází a je funkční.

## **6.0 ETAPIZACE REALIZACE**

Vzhledem k rozsahu a složitým majetkoprávním vztahům v řešeném území, umožňuje návrh rozdělení stavebních prací na jednotlivé etapy s podmínkou dodržení regulativů v konkrétních místech.

## 7.0 NÁVRH REGULATIVŮ

- Stavební čára:
  - o Stavební čára je zároveň čarou uliční.
  - o Stavební čára je pevná - nová výstavba nesmí být menší nebo větší, než je navržená hranice.
- Vzdálenosti stavební/uliční čáry:
  - o Od severu je navržena 10,5 m od stávající hranice (obrubníku) třídy T. Bati.
  - o Od jihu je navržena 5 m od stávající hranice (obrubníku) komunikace L. Váchy.
  - o Od západu je navržena 12 m od stávající hranice (obrubníku) komunikace K. Světlé.
  - o Od východu kopíruje hranici stávající zástavby
- Maximální počet podlaží:
  - o Při třídě Tomáše Bati je přípustných maximálně šest nadzemních podlaží, kdy výška atiky střechy nesmí překročit 23 m od úrovně přilehlé komunikace tř. T. Bati.
  - o Při komunikaci L. Váchy jsou přípustná maximálně čtyři nadzemní podlaží, kdy výška atiky střechy nesmí překročit 15 m od úrovně přilehlé komunikace L. Váchy.
- Tvar střechy:
  - o U navržených novostaveb je vzhledem k charakteru zástavby povolena pouze plochá střecha. U rekonstrukcí stávajících staveb s plochou střechou je nepřipustná změna tvaru střechy. U rekonstrukcí nebo přístaveb stávajících staveb s jiným tvarem střechy je povolen tvar střechy zachovat.
- Pro řešení fasád jsou preferované přírodní materiály a povrchy. V případě užití omítek nebo nátěrů jsou preferovány jemné barevné odstíny. Není přípustná aplikace křiklavých barevných odstínů jako červená, modrá, zelená a podobně.
- Oplocení mezi výstavbou bude dodržovat uliční čáru a výškově bude omezené na 1,2 m.
- Prvky před stavební čarou a pozemky stávajících staveb bydlení a občanského vybavení:
  - o Arkýř - vzhledem k charakteru zástavby se s předstupující konstrukcí arkýře neuvažuje. U navržených staveb navazujících na původní stavební strukturu je nezbytné zachovat jednoduchý charakter staveb bez dalšího členění objemu stavby pomocí předstupujících konstrukcí.
  - o Římsa, nadkrytí vstupu - hranici stavební čáry mohou přesáhnout římsy nebo jiné předstupující prvky po celém obvodu stavby, jejich přesah však nebude větší než 0,2m. Hranici stavební čáry nemohou přesáhnout konstrukce nadkrytí vstupních partií, ty budou řešeny v rámci vnitřních prostor objektu.
  - o Vnější schodiště, rampy - hranici stavební čáry nemohou přesáhnout schodiště nebo rampy. Tyto konstrukce by negativně ovlivnily záměr udržení kompaktních objemů staveb a překážely by v plánované společné stezce, která je výhledově plánovaná až k hranici stavební/uliční čáry. Schodiště a rampy budou řešeny v rámci vnitřních prostor objektu.
  - o Podzemní části staveb - hranici stavební čáry 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.