

**ÚZEMNÍ STUDIE ZLÍN – HORNÍ VRŠAVA**  
**parcely č. 3698/1**

**Pořizovatel:**

Magistrát města Zlín

Oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování

**Zpracovatel:**

ing. Arch. Tomáš Gábor

Datum zpracování: duben 2024

## **Obsah:**

- 1 Cíle a účel řešení územní studie**
- 2 Vymezení řešeného území**
- 3 Základní urbanistická koncepce a její regulace**
- 4 Koncepce veřejné infrastruktury**
- 5 Grafická část územní studie**

## 1 Cíle a účel řešení územní studie

Územní studie stanoví urbanistické řešení zástavby novým rodinným domem v koncové lokalitě Horní Vršava. Respektuje přitom funkční a prostorovou regulaci stanovenou Územním plánem Zlína, který zároveň podmínil vydání územního rozhodnutí v řešené lokalitě zpracováním územní studie. Jako podklad byly využity dostupné informace z územního plánu Zlína a technické údaje z podkladů správců sítí.

## 2 Vymezení řešeného území

Jedná se o parcelu č. 3698/1, Řešené území je v platném územním plánu Zlína vymezeno jako stávající plocha BI v návaznosti na návrhovou plochu BI 1185a. Nachází se na severním okraji části Horní Vršava. Pozemek sloužil jako zahrada pro rodinu investora. Na východní hranici parcely je místní komunikace na parcele ve vlastnictví města Zlína. Na severní straně je pozemek lemová parcelou 792/86, lesní pozemek. V místní komunikaci vede vodovodní řad, vedle komunikace pak vede podzemní NN. Kanalizace se v lokalitě nenachází. Pozemky dotčené územní studií jsou pouze pozemek p.č. 3698/1 ve vlastnictví Velískové Lenky, Vinohrádek 468, Mladcová, 76001 Zlín.

## 3 Základní urbanistická koncepce a její regulace

Řešená lokalita je dotčena těmito limity:

- větší část území je lokalizována v pásmu 50m od okraje lesa

Z návrhové části územního plánu v právním stavu ke dni 24.4.2024 vyplývají tyto podmínky:

### **Plochy bydlení individuálního - BI**

#### *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 1000m<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

#### *Podmíněně přípustné využití:*

- stávající (existující) pozemky staveb hromadného bydlení za podmínky zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí

- není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách (na pozemcích)

stávajících rodinných domů a vil, a na samostatných pozemcích mezi zahradami (pozemky) stávajících rodinných domů a vil, bez přímé dopravní obsluhy, tzn. bez těsně přiléhajících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu, navržených územním plánem, územní studií nebo regulačním plánem

Nová výstavba rodinného domu je umístěna v návaznosti na stávající rodinné domy, nová zpevněná pojezdová plocha bude šíře do 3,5m se zelení po obou stranách. Zástavba je v těchto místech roztroušená, tvořena samostatně stojícími rodinými domy.

Prostorová regulace je stanovena dle velikosti okolních objektů. Maximální velikost hlavní stavby je stanovena na 15x11 m. Velikost vedlejší stavby ( garáž, sklad ) je stanovena minimální vzdáleností od hranice pozemku a sice na vzdálenost 3m.

Výšková regulace ve vztahu z okolní zástavbě je stanovena na 2 nadzemní podlaží s plochou střechou, výšky do 7m. Vedlejší stavba nesmí převyšovat stavbu hlavní. Maximální výška stavby vedlejší je stanovena na 5m.

Rodinné domy musí mít od hranice lesa odstupovou vzdálenost 25 m (výjimečně 20m) Umístění stavby je tedy možné s dostatečným odstupem.

v rámci navržené zástavby bude minimalizován rozsah zpevněných ploch, navržené zpevněné plochy budou přednostně řešeny propustnou (zasakovací) formou.

Maximální index zastavění pozemku a koeficient zeleně není ÚPZ stanoven.

Podrobněji je prostorová regulace zástavby navržena studií následovně:

- uliční čára: Není stanovena, stavba je zasazena do hloubky pozemku za vjezd, jehož plocha je minimalizována.

- odstupová vzdálenost: Je stanovena v nejkratší vzdálenosti 3,0 m od hranice parcely 3698/2 a na západní straně 2,0 m od hranice parcely. Na těchto stěnách nebudou umístěna okna obytných místností

- zadní čára: Je umístěna ve vzdálenosti 30,0m od hranice lesa. Za touto čarou již není možné umisťovat rodinné domy.

Umístění nových objektů RD v této lokalitě nemá negativní dopad na životní prostředí a prostorové uspořádání okolní zástavby. Hlavní vedení dopravních tras a místa napojení na technickou infrastrukturu jsou znázorněna na výkrese technické infrastruktury. Pro danou lokalitu lze zajistit napojení na vodu a elektrickou energii ze stávajících sítí.

## **4 Koncepce veřejné infrastruktury**

Lokalita je na východní hranici parcely napojena na místní komunikace p.č. 3696 ve vlastnictví města Zlína.

Příjezdová komunikace bude navržena v šířce 3,5m, což zajistí pohyb HZS a dalších složek. Plocha bude navržena v zasakovací dlažbě.

Doprava v klidu bude řešena na pozemku investora. Plocha je dostatečná pro parkování dvou osobních automobilů. Vjezdová brána bude osazena v místě přechodu zúžení parcely na její rozšíření.

Na veřejnou infrastrukturu je parcela napojena takto.

Na vodovodní řad DN 64 je parcela napojena stávající vodovodní přípojkou DN 32.

Na NN je parcela napojena stávající přípojkou podzemního vedení, které je zaústěno do skříně SS na hranici parcely. Z této poté povede domovní vedení do objektu RD.

Zásobování vodou:

Jeden RD:

- specifická denní potřeba: 4 osoby 100 l/os/den 0,40 m<sup>3</sup>/den
- maximální denní potřeba: 0,4 m<sup>3</sup>/den × 1,29 0,52 m<sup>3</sup>/den
  - maximální hod. potřeba: (0,52 m<sup>3</sup>/den × 2,3) : 24h 0,05 m<sup>3</sup>/h = 0,014 l/s

Splašková kanalizace:

Odkanalizování bude řešeno jímkou na vyvážení. Po vybudování Splaškové kanalizace bude RD na tuto napojen.

Děštové vody:

Deštové vody budou svedeny do akumulární nádrže s dostatečnou akumulární schopností a následný přepad bude zaústěn do svaku.

## **5 Grafická část územní studie**

- |  |          |
|--|----------|
| 01 – Situace širších vztahů - vyobrazeno v územním plánu                 | M 1:5000 |
| 02 – Hlavní výkres s návrhem regulativů a vedení infrastruktury a kótami | M 1:1000 |
| 03 – Schématický řez navrženým územím                                    | M 1:200  |