

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE:

Průvodní zpráva

C1 – Situační výkres širších vztahů

C2 – Katastrální situační výkres

C3 – Situační výkres prostorových regulativů

SEZNAM PŘÍLOH:

01 – US Kudlov zadání říjen 2024 (MMZ, Oddělení prostorového plánování)

02 – Souhlas Odboru dopravy MMZ, ze dne 11.11.2024 na situačním výkrese (originál), p. Sedláček

ÚZEMNÍ STUDIE KUDLOV, p.č. 1019/3

Listopad 2024

Odevzdáno 1x v listinné podobě, vč. autorizace,
1x v el. podobě na CD nosiči (doc, pdf, dwg formát)
El. podoba odeslána navíc i formou emailu

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Identifikační údaje

Objednatel: Ing. Roman Mikulička
Zelinova 7011, 760 05 Zlín
Mob. 725 389 825
email: mikulicka.koobozp@seznam.cz
DS: 3wwjdq3

Autor studie: ARCH.Z.STUDIO
Kamenná 3857, Zlín 760 01
ing.arch. Jaroslav Ševčík
IČO: 41578007
Telefon: 603 473 207
E-mail: info@archzstudio.cz

Ing. Roman Mikulička
Zelinova 7011, 760 05 Zlín
IČ: 07282656, mob. 777 940 950,
email: mikulicka.koobozp@seznam.cz

Místo stavby: Kudlov, k.ú. Kudlov [635898], ul. Václavská

Parcela: p. č. 1019/3
výměra 3008 m²
dle KN druh pozemku - trvalý travní porost
vlastnické právo - SJM Mikulička František a Mikuličková Olga,
Zážlebí 222, Kudlov, 76001 Zlín

Úvod

Zpracovaná územní studie vychází z požadavků „Zadání pro zpracování územní studie Kudlov p.č. 1019/3 z října 2024, pořizovatel - Magistrát města Zlína, Oddělení prostorového plánování.

Důvodem pořízení územní studie je ustanovení územního plánu, ve kterém je uvedeno, že 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

Vzhledem k tomu, že pozemek je dostatečně velký a nachází se v zastavěném území, kde sousedí s nově dokončeným objektem občanské vybavenosti – úřadovnou místní části a je snadno napojitelný na stávající komunikaci, **je dle zadání US možné zde realizovat až 3 rodinné domy tak, aby nenarušily pohodu bydlení okolních domů.**

Cílem návrhu je definovat podobu možného umístění dvou rodinných domů v daném území a jejich napojení na dopravní infrastrukturu.

Řešené území, návrh umístění nových domů, vč. navazující přístupové komunikace a technické infrastruktury je dle zpracované studie v souladu s územním plánem města Zlína. **Území je vedeno jako plochy pro bydlení individuální.** Navrhované stavby jsou v souladu s funkčním využitím dle územního plánu. **Obecně se nejedná o žádný architektonicky významný prostor ani památkově chráněné území.**

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Z návrhové části územního plánu 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 (maloobchod do 1000 m² 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

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – DS

Hlavní využití:

– silniční doprava

Přípustné využití:

– odstavné a parkovací plochy – hromadné a řadové garáže

– zařízení pro hromadnou dopravu

– mosty, tunely, lávky, podchody

– pozemky pro pěší a cyklistické stezky, účelové komunikace

– pozemky zeleně

– pozemky pro čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí

– stavby a zařízení pro údržbu silnic

– pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

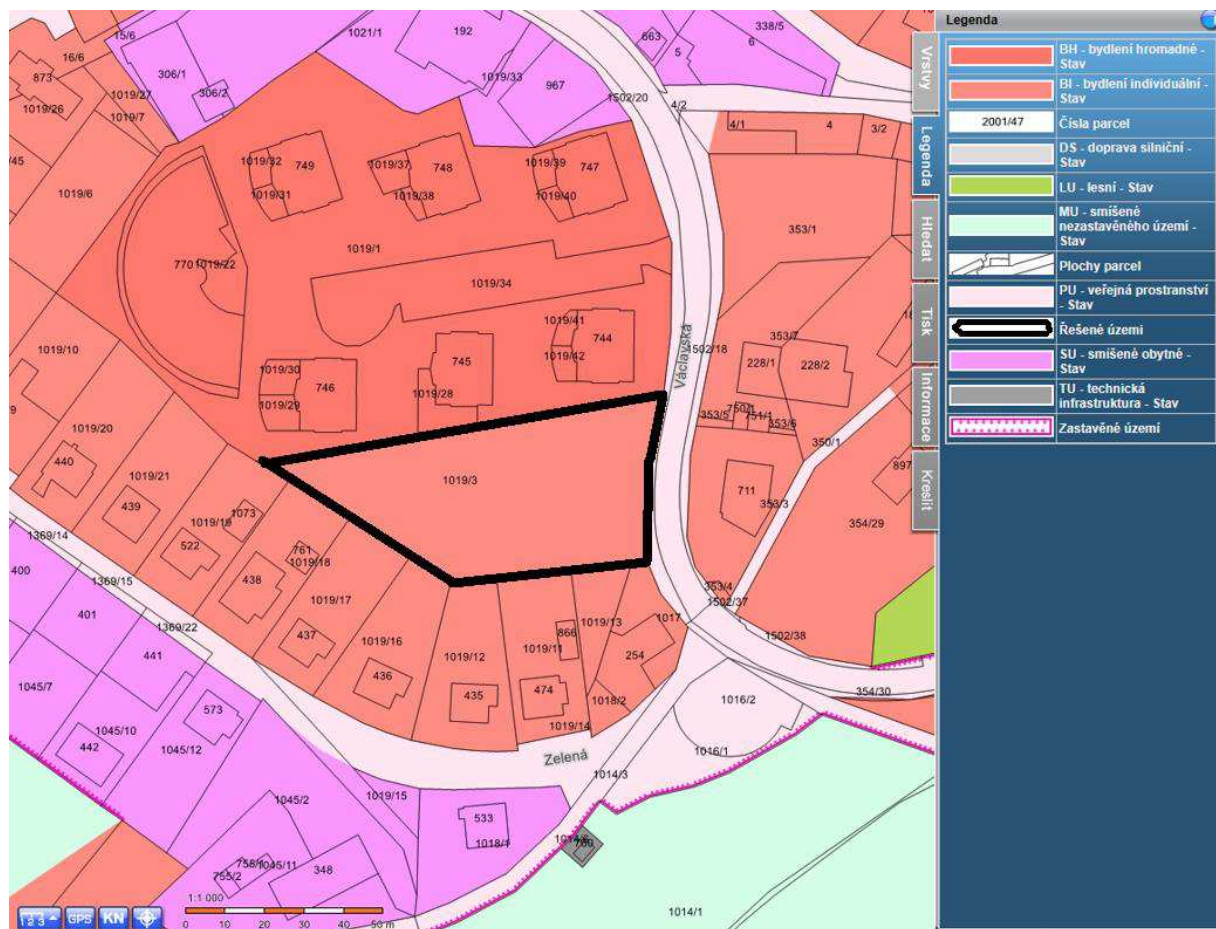
– činnosti, děje a zařízení, které omezují hlavní využití

Celková výměra: 3 008 m²

Minimální požadovaná výměra veřejného prostranství: není stanovena

Urbanistické řešení

Řešené území a pozemek se nachází uvnitř obce Kudlov, sousedící s nově dokončenou občanskou vybaveností (úřadovna místní části), poblíž bývalé točny autobusů. Jedná se o prostor stávající zahrady, která bude v budoucnu zastavěna. Pozemek je mírně svažité směrem od hlavní ulice (sklon 6-7%), obehnaný oplocením. Řešené území je vymezeno plochou dopravní infrastruktury-silniční doprava DS (ul. Václavská), stavovou plochou bydlení hromadného BH v severní části (ul. Žlutá) a plochou smíšenou obytnou SO v jižní části (ul. Zelená). Okolí je urbanizované a vyznačuje se sourodou zástavbou bytových domů nad řešenou parcelou a rodinných domů se zahradami pod ní.



Vymezení v platném územním plánu

Obsahem studie je rozdělení stávající parcely č. 1019/3 cca na poloviny (spodní a horní část pozemku). Zde budou navrženy vždy jednotlivé samostatné novostavby rodinných domů (celkem tedy 2 rodinné domy). Objekty jsou navrženy tak, aby svým rozsahem a charakterem odpovídaly struktuře zástavby v daném místě a pohledově nenarušovaly ráz místa, okolní zástavbu i sebe navzájem. Dopravní obsluha bude společná pro oba objekty (vč. rozdělení na společné vlastnictví parcely) a bude situovaná ze strany bytových domů (ul. Žlutá) a napojena na hlavní obecní komunikaci ul. Václavská.

Architektonické řešení

Novostavby rodinných domů budou sloužit pro rodiny (4-5 osob), budou situovány samostatně ve spodní a horní části pozemku. Tvar a rozmístění objektu je souvislé od tvaru pozemku a vedení stávající technické infrastruktury (ochranná pásma).

Klasifikace užitných ploch bude 5+KK, vč. sociálních zařízení, příslušného technického zázemí a dvougaráže. Objekty budou tvaru L (forma objektu se přizpůsobuje tvaru pozemku, jedná se o tvarově jednoduché kubické objemy) otevřené do jihozápadní části zahrady, tak aby klidová část objektu byla spojena s klidovými částmi stávajících zahrad sousedních parcel rodinných domů ul. Zelená. Vstup do objektů (nájezd do garáže) i příjezdová komunikace je navržena ze severní strany (ul. Žlutá). Východní strana fasády spodního objektu lícuje s fasádou prostředního bytového domu (parcela č. 745) a fasádou RD (p.č. 435), tak aby byla zachována linie východní fasády a návaznost staveb daného okolního prostoru.

Objekty a nová příjezdová komunikace bude napojena na hlavní silnici obce, tak aby byl zajištěn přístup k dopravní infrastruktuře obce (ul. Václavská).

Základní prostorové uspořádání – splnění požadavků zadání US

- Oba objekty budou nepodsklepené, kde úroveň $\pm 0,00$ prvního nadzemního podlaží bude přimknuta k upravenému terénu s ohledem na možnosti výškového osazení – tzn., že objekty budou přirozeně výškově osazeny do rostlého terénu a budou jej v max. možné míře kopírovat (spodní část pozemku RD $\pm 0,00 = 436,60$, horní část pozemku RD $\pm 0,00 = 439,50$)
- Prostorová regulace objektů max. 2.NP
- Objekty jsou navrženy s přihlédnutím k orientaci ke světovým stranám a konfiguraci terénu a mají vytvořeny dobré podmínky pro oslunění obytných místností (tzn. veškeré obytné místnosti jsou otočeny na jihozápad do části společných zahrad s navazujícími parcelami ul. Zelená). Technické místnosti a garáže, vstupy jsou navrženy na severní stranu (ul. Žlutá)
- Společná přístupová komunikace bude navržena ze severní strany od bytových domů (ul. Žlutá) v celkové šířce min. 3 m, napojená na dopravní infrastrukturu – silniční doprava DS (ul. Václavská)
- Oba objekty budou ze severní strany fasády v jedné linii, tak aby byla jednotná pohledová uliční čára
- Domy budou osazeny tak, že zahrady budou směřovat k zahradám rodinných domů na ulici Zelené
- Pokud bude navrženo oplocení domů směrem do ulice v horní části pozemku, bude situováno na hranici veřejného prostoru (případně do hloubky pozemku) max. výšky 1,30 m. Oplocení nebude zasahovat do rozhledového pole připojení stavby na pozemní komunikaci (stávající pozemek má ke dni zpracování studie vystavěno oplocení)

Dopravní infrastruktura - splnění požadavků zadání US

- Součástí obou RD budou vnitřní garáže (2x garážová stání), která budou součástí hlavní hmoty objektu a budou s přímým napojením na obslužnou komunikaci
- V rámci návrhu je navíc vyhrazen i další prostor pro zajištění odstavení vozidla na zpevněné ploše na pozemku RD

Technická infrastruktura - splnění požadavků zadání US

- Kanalizaci bude řešena přednostně jako oddělná (tzn., že dešťové vody budou zadržovány v maximální míře u každého RD formou akumulace v kombinaci s retencí a zasakováním)
- Dešťové vody z komunikací budou rovněž napojeny na systém podpovrchové dešťové akumulace případně zasakovány do stávajících travnatých ploch
- Požadavek stavebníka je v max. možné míře zadržet veškeré dešťové vody na pozemku pro budoucí provozní využití
- Oba domy jsou tvarově a prostorově osazeny/řešeny tak, aby respektovaly s rezervou ochranná pásma navržených i stávajících inženýrských sítí
- Oba objekty budou napojeny přípojkami na el. energii, vodovodní a kanalizační řad (rozvody budou řešeny v prostoru podél nově navržené společné přístupové komunikace, pod povrchem)

Veřejná prostranství - splnění požadavků zadání US

- Pro rozvojové plochy s rozsahem pod 2,0 ha není nutno vymezit plochy veřejných prostranství. Příjezdová komunikace zůstává ve vlastnictví stavebníka.

Stavební řešení

Prostorová regulace novostavby rodinných domů max. 2. NP (výška jednopodlažních budov cca 3,5-4,5 m nad stávající rostlý terén, výška dvoupodlažních budov max. do 8,5 m). Dále budou oba objekty nepodsklepené, provedeny ze zděných keramických tvarovek tl. 38 cm + KZS. Kombinace podélného i příčného nosného systému. Základová konstrukce bude provedena z bednicích tvárnic v kombinaci se ŽB. základovými pasy. Střešní konstrukce bude z monolitického železobetonu s vyvýšenou atikou 50-100 cm, plochá střecha se sklonem 3-5 % (provedení ploché střechy kopíruje technické řešení nejnovější sousední výstavby). Střešní krytina PVC folie. Stavby budou spadat do standardu pasivního domu, vybavené TZB tomu odpovídajícím standardům, vč. řízeného větrání a solárními panely umístěnými na střeše. Zdroj vytápění bude tepelné čerpadlo (vzduch/voda, příp. země/voda) v kombinaci s vnitřním krbem s tepelnou vložkou.

Stavba bude napojena přípojkou NN, kanalizační přípojkou, vodovodní přípojkou. Dešťová voda bude udržována na pozemku v akumulačních a retenčních nádržích s případným vsakem. Objekt a nová příjezdová komunikace bude napojena na hlavní silnici obce. Předpokládá se nové oplocení spodní části pozemku směrem k horní polovině pozemku.

Vnitřní i vnější výplně otvorů budou provedeny v černém rámu (odstín antracit), vnější fasáda v odstínu světlých barev (lomená bílo/šedá) silikonovou omítkou + kombinace s odvětrávanou zavěšenou fasádou. Klempířské prvky budou ve stejném odstínu jako otvorové výplně. Vnitřní povrchy a materiály budou určeny dle požadavku uživatele v daném objektu.

Předpokládaná bilance spodní stavby

Zastavěná plocha spodní obytné části:	282 m ²
Zastavěná plocha vnějších teras:	115 m ²
Obestavěný prostor:	1389 m ³
Počet parkovacích stání v objektu:	2 (garážové stání uvnitř celkové hmoty objektu)
Počet parkovacích stání venku:	1 (pouze další možné vyhrazené plochy pro odstavení vozidla)
Počet parkovacích stání celkem:	3

Předpokládaná bilance horní stavby

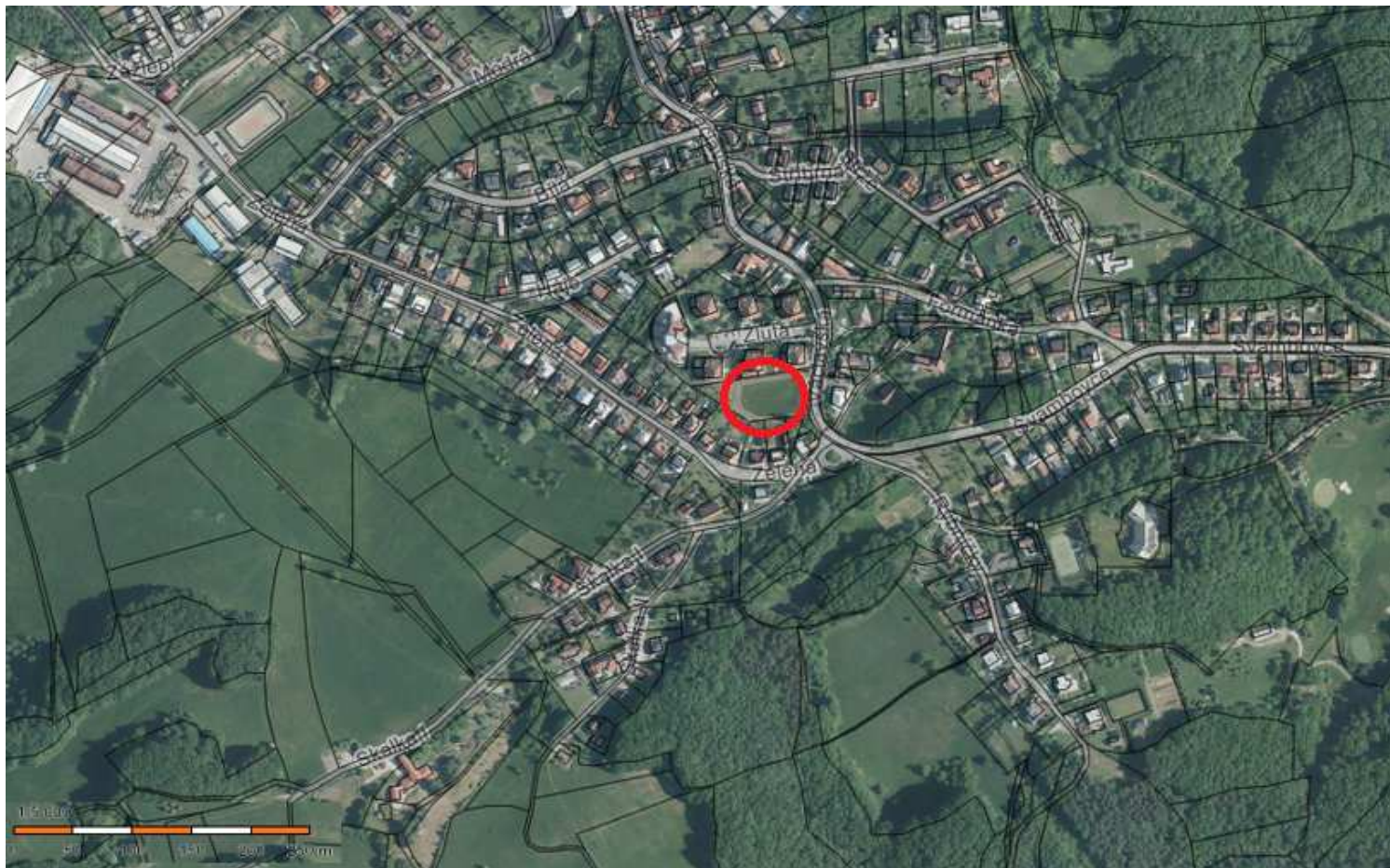
Zastavěná plocha spodní obytné části:	250 m ²
Zastavěná plocha vnějších teras:	100 m ²
Obestavěný prostor:	1225 m ³
Počet parkovacích stání v objektu:	2 (garážové stání uvnitř celkové hmoty objektu)
Počet parkovacích stání venku: (odstavení vozidla)	1 (pouze další možné vyhrazené plochy pro odstavení vozidla)
Počet parkovacích stání celkem:	3

Závěr

S ohledem na velikost řešeného území jsou oba objekty navrženy tak, že svým rozsahem, výškou a charakterem pohledově nenaruší ráz místa, okolní zástavbu i sebe navzájem a odpovídají struktuře zástavby v dané lokalitě. Navržené stavby nepřevyšují výškovou hladinu okolní zástavby a ani jí nijak nestíní (RD jsou zasazeny uprostřed rozsáhlého pozemku s dostatečnými odstupovými vzdálenostmi od okolní zástavby i sousedních parcel). Objekty budou pohledově z hlavní ulice v jedné linii (ul. Václavská) a budou kopírovat společnou příjezdovou komunikaci.

Pro společnou dopravní obsluhu obou domů jsou svými rozměrovými a kapacitními parametry navrženy dostatečné příjezdové komunikace napojené na veřejné prostranství a mohou sloužit pro příjezd složek IZS.

Předmětná územní studie byla v průběhu zpracování konzultována s Oddělením prostorového plánování MMZ a odsouhlasena Odborem dopravy MMZ.



Parcela č. 1019/3, katastrální území - Kudlov [635898]

Vlastnické právo - SJM Mikulička František a Mikuličková Olga, Zážlebí 222, Kudlov, 76001 Zlín

ZMĚNA		PROVEDL	
<small>Tato dokumentace je ve smyslu autorského zákona považována za duševní vlastnictví Ing. Romana Mikuličky. Jakékoliv kopírování, poskytování této dokumentace třetí osobě či její využití k jiným účelům než je uvedeno ve smlouvě o dílo k této dokumentaci lze provést pouze s předchozím souhlasem vlastníka.</small>			
NÁZEV ZAKÁZKY			
ÚZEMNÍ STUDIE KUDLOV, p.č. 1019/3			
ČÍSLO ZAKÁZKY			
INVESTOR		ING. ROMAN MIKULIČKA, ZELINOVA 7011, ZLÍN 760 05	
PS: NOVOSTAVBA RD KUDLOV, p.č. 1019/3, k.ú. Kudlov (635898)		PROFESE: C - SITUAČNÍ VÝKRESY	
NÁZEV VÝKRESU		STUPEŇ	SKARTACE -
		MĚŘÍTKO 1:5000	PŘÍLOHA -
		ČÍSLO VÝKRESU	
KRESLIL Ing. Roman Mikulička	SCHVÁLIL Ing.Arch. Jaroslav Ševčík	FORMAT 1xA4	DATUM 11/2024
			C.1



Parcela č. 1019/3, katastrální území - Kudlov [635898]
 Vlastnické právo - SJM Mikulička František a Mikuličková Olga, Zážlebi 222, Kudlov, 76001 Zlín

KATASTRÁLNÍ SITUAČNÍ VÝKRES

1:1000 C.2

ÚZEMNÍ STUDIE KUDLOV, p.č. 1019/3



LEGENDA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A PŘÍPOJEK:

- NAOZEMNÍ VEDENÍ
- PODZEMNÍ VEDENÍ
- KANALIZAČNÍ POTRUBÍ BEZ ROZLIŠENÍ
- VODOVODNÍ POTRUBÍ PITNÉ VODY
- SOLEDOVACÍ VEDENÍ
- ELEKTŘI VEDENÍ - NÍZKÉHO NAPĚTÍ
- HRANICE PARCEL Z MAPY DKM
- ČÍSLO PARCEL Z MAPY DKM

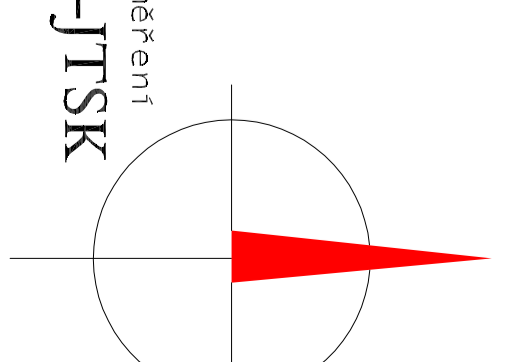
LEGENDA ZNAČENÍ:

- 1019/3 ČÍSLOVANI PARCEL, HRANICE PARCEL
- ▶ HLAVNÍ VSTUP
- ▶ VJEZD DO DVORA
- NÁVRH, ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- VÝHLED
- NÁVRH NOVOHO DĚLENÍ POZEMKU
- OPLOCENÍ
- OBJEKTY NOVE - NOVOSTAVBA RD PROSTOROVÁ REGULACE MAX. 2 NP NEPODSKLEPENÝ, +0.00=436.60
- OBJEKTY STÁVAJÍCÍ
- OBJEKTY VÝHLED, NOVOSTAVBA RD PROSTOROVÁ REGULACE MAX. 2 NP NEPODSKLEPENÝ, +0.00=439.50
- ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ PRO OBĚ PARCELY
- CESTY - KOMUNIKACE, DLAŽBĚNÁ, š. 3000 mm
- KOMUNIKACE VÝHLED
- TRAVNATÝ POROST
- PROSTOR PRO ZAJIŠTĚNÍ ODPRAVENÍ VOZIDLA NA ZPEVNĚNÉ PLOŠE NA POZEMKU RD

POZNÁMKY:

JEDNÁ SE O PŘEDBĚŽNÝ NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ ROZMÍSTĚNÍ NOVOSTAVEB V DANÉM PROSTORU A URČENÍ STAVEBNÍ HAKOTY A PŘÍJEZDOVÉ KOMUNIKACE. JEDNOTLIVÉ KOTY, ROZMĚR STAVEB A URČENÍ VÝŠKY ČISTÉ PODLAHY MOHOU BÝT S OHLEDEM NA REALIZACI STAVBY A SAMOTNÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ ODLIŠNÉ

položkopisné a výskopisné zaměření
Soutřídnicový systém : S-JTSK
Výškový systém : Bpv



POPIS PLÁNOVANÉHO ZAMĚŘÍ:

STÁVAJÍCÍ POZEMEK KÚ (KUDLOV / 635896 /) p.č. 1019/3 BUDE Z DŮVODU VELIKOSTI PARCELY V BUDOUCCU ROZDĚLEN ČCA NA POLOVINY A SPOLEČNOU ČÁST (PŘÍSTUP K OBJEKTŮM). PARCELA BUDE ROZDĚLĚNA MEZI RODINNÉ PŘÍSLUŠNÍKY, KTERÍ PLÁNUJÍ SPOLEČNÉ UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A POZEMKŮ (TZN. SPOLEČNÝ PŘÍJEZD A BRÁNU, SJEZD, PŘÍJEZD OD HLAVNÍHO DOPRAVNÍHO NAPojENÍ, PROSTOR PRO ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ, INŽ. SÍŤ).

K OBJEKTU BUDE ZAJIŠTĚNA SPOLEČNÁ DOSTATEČNĚ ŠIROKÁ PŘÍJEZDOVÁ KOMUNIKACE (V BUDOUCCU PRO OBĚ ČÁSTI POZEMKŮ), PŘÍMÉ NAPojENÍ NA DOPRAVNÍ OBSLUHU A VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (UL. VÁCLAVSKÁ). SPOLEČNÁ ČÁST POZEMKU PŘEDSTAVUJE PROSTOR ÚZEMÍ, KTERÝM BUDE ZAJIŠTĚN PŘÍJEZD A PŘÍSTUP KE VŠEM BUDOUCCIM STAVBAM, ŠÍŘKA ÚZEMÍ OD OPLOČENÍ ČCA 5-6 m, Z TĚHO PROSTOR PRO INŽ. SÍŤ (TRASA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ, VODOVOD, ELEKTRO, KANALIZACE) V ŠÍŘCE ČCA 2-2,5 m. A ŠÍŘKA KOMUNIKACE ČCA 3 m. V RAMCI SJEZDU NA POZEMEK BUDE PRO OBĚ ČÁSTI POZEMKU VYBUDOVÁNA NOVÁ PŘÍJEZDOVÁ PLOCHA A VÍJEZDOVÁ BRÁNA, ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ, VSTUPNÍ BRÁNA. STÁVAJÍCÍ SCHVALENÝ SJEZD MÁ DOSTATEČNOU ROZHLÍDEVOU VZDÁLENOST

NOVÉ OBJEKTY BUDOU JEDNODUPLAŽNÍ, MAX. DVUDUPOLAŽNÍ (PROSTOROVÁ REGULACE MAX. 2NP), NEPODSKLEPENÉ, ZDEJNÝ NOSNÝ SYSTĚM V KOMBINACI SE ŽB. VODOROVNÝM STROPEM, PLOCHA STŘECHA, OBJEKTY DISPONUJÍ DOSTATEČNOU ZÁHRADNÍ/ODPŮČKOVNOU PLOCHOU A JSOU SITUOVÁNY DO PROSTORU OSTATNÍCH ZÁHRAD STÁVAJÍCÍ SOUŠEDSKÉ VYSTAVBY. PŘEDPOKLADANÁ NÁMĚŘENÁ PLOCHA STŘECHA OBJEKTU NOVOSTAVBY VYCHÁZÍ Z PROVEDENÝCH STŘEŠNÍCH KONSTRUKCI SOUČASNĚ VYSTAVBY SOUŠEDNÍCH OBJEKTŮ.

V RAMCI VYSTAVBY SE PŘEDPOKLADÁ ŘEŠENÍ NOVOHO OPLOČENÍ (V ČÁSTI STYKU S VEŘEJNÝM PROSTOŘEM - NOVÝ HORNÍ POZEMEK/STYK UL. VÁCLAVSKÁ SMĚREM K VEŘEJNÉMU PROSTOŘU MAX. VÝŠKY 1300 mm), OPLOČENÍ BUDE PROVEDENO V KOMBINACI - PODEZDÍKA, VPRÁŤ (OŘEVŮ, OCEL, PLOTOKY, ZÁMEČNICKÉ VYROBKY, KAMENNÝ GABION, DRAŽENNĚ PLETIVO, AŤD...)

ZNAKA	PROJEKT
<p>Ing. Roman Mikulíčka</p>	
<p>NOVOSTAVBA RD KUDLOV, p.č. 1019/3, k.ú. Kudlov (635896)</p>	
<p>SITUAČNÍ VÝKRES PROSTOROVÝCH REGULATIVŮ</p>	
<p>ŠÍŘKA: 6x44</p>	<p>DATAUM: 11/2024</p>
<p>PROJEKT: C - SITUAČNÍ VÝKRESY</p>	<p>ŠKARFACE: -</p>
<p>MĚRÍTKO: 1:250</p>	<p>PŘÍLOHA: -</p>
<p>ČÍSLO VÝKRESU: C.3</p>	