

ÚZEMNÍ STUDIE ZLÍN, NA VÝSLUNÍ

BI 1022

POŘIZOVATEL: Magistrát města Zlín, OPP

ZPRACOVATEL: Formica s.r.o.
Slovenská 2685, 760 01 Zlín
IČ: 469 826 63

Zastoupená: Ing. arch. Pavel Hanulík, jednatel společnosti
Vypracovala: Ing. arch. Eva Ernestová

OBSAH DOKUMENTACE

A) TEXTOVÁ ČÁST

A PRŮVODNÍ ZPRÁVA

B) GRAFICKÁ ČÁST

- 01 Výkres širších vztahů
- 02 Hlavní výkres
- 03 Koordinační výkres
- 04 Řezy územím

A PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Obsah:

- 1) Vymezení řešeného území
- 2) Urbanistické řešení
- 3) Podmínky pro využití pozemků
- 4) Podmínky prostorového uspořádání a regulativy
- 5) Technická infrastruktura
 - a. Dopravní napojení
 - b. Napojení inženýrských sítí

1) Vymezení řešeného území

Plocha zastavitelná s ozn. BI 1022 se nachází v městské části Cigánov, na konci slepé komunikace napojené na ulici Na Výsluní, kat.ú. Zlín [635561]

Plocha je na parcele č. 2910/4. Nezahrnuje celou parcelu, pouze její severní část, odpovídající přibližně polovině celkové plochy parcely.

Parcela 2910/4 sousedí na jižní části se zahradami rodinných domů, na severní části a západní části s plochou zeleně na parc.č.: 2910/33; 2910/34; 2907. Na východní části pozemku se nacházejí volné pozemky k výstavbě parc.č.: 2910/6; 4658, v ploše BI dle územního plánu města Zlín. Dále na východní stranu je přístupová komunikace z ulice Na Výsluní, vedoucí kolem rodinného domu.

Parcela je součástí jižního svahu tyčícího se nad zastávkou MHD Cigánov na ulici Sokolská. Svah je orientovaný na jižní stranu, s výhledem přímo na centrum města Zlín. Díky otevřenosti okolí je z této plochy panoramatický pohled na město od východu na západ. Svah je viditelný i z města, z ulice Dlouhá je v pohledové ose, a z ulice Benešovo nábřeží se otevírá pohled kolmo, nicméně je zakrytý stromy. Zeleň v okolí parcel pro výstavbu je bohatá, tvoří krajinou zeleň svahu pod městskou částí Jižní Svahy.

Sousední parcely s plochou BI 1022 (*pouze s touto plochou, ne s parc.č. 2910/4.*)

2910/33	8 305 m ²
2910/34	301 m ²
2907	134 m ²
43/2	371 m ²
2910/6	393 m ²
4658	68 m ²

2) Urbanistické řešení

Parcela se nachází v zastavěné oblasti rodinnými domy se zahradami. Severně nad řešenou plochou začíná bytová výstavba Jižních svahů. Na žádnou výstavbu není třeba navazovat, parcely budou fungovat samostatně, nejsou ničím ovlivněné.

Plocha se nachází v blízkosti ulice Sokolská, s dobrou dostupností na MHD. Pro stavby RD ale bude potřeba vybudovat dopravní napojení na ulici Na Výsluní, které nyní končí příjezdovou cestou k RD. Komunikace bude slepá, bude zakončena vjezdem na parcelu, zároveň úvratovým obratištěm pro osobní automobily. Podél komunikace bude jednostranně umístěn pruh zeleně o šířce 1,5m. Bude prostorem pro umístění inženýrských sítí a vybudování sjezdů. Jelikož bude komunikace slepá, nikdy nebude nutné ji prodloužit. K této komunikaci nebude nutné budovat chodník. Parkování je zajištěno na soukromých pozemcích RD.

Lokalita je zasíťovaná, k novým parcelám budou přivedeny vodovod, plynovod, kanalizace a vedení NN. Před parcelami se nachází významný strom – oskeruše, nachází se na soukromém pozemku, na zahradě rodinného domu. Kolem stromu dodržíme ochranné pásmo 10m, které bude oplocené, a kolem vznikne veřejné prostranství, není ale záměrem zde budovat významné veřejné plochy. Půjde pouze o travnaté plochy.

Zástavba rodinnými domy bude různorodá, v počtu 3 samostatně stojících rodinných domů a při zakončení slepou komunikací není důvod dodržovat pravidla uliční zástavby. Dodržen bude pruh zeleně podél komunikace, za kterým bude oplocení, dál ale není třeba pro stavby určovat pravidla.

Můžeme upustit od určení stavební čáry, protože na koncovém pozemku nelze dodržet stejné parametry jako na dvou parcelách podél komunikace. Pro dvě parcely není nutností určovat pravidla, protože parcely na nic nenavazují. Oblast je okleštěna zahradami a zelení. Dodrženy musí být pouze podmínky prostorového uspořádání objektů na pozemcích. Viz níže.

Pro veřejný prostor je dostatečná plocha kolem komunikace. Komunikace má šířku 3,5m, na jedné straně pás zeleně o š. 1,5m, a na druhé straně volný prostor s plochou zeleně a ochranné pásmo významného stromu. Podmínka min. 8m veřejného prostoru je splněna.

3) Podmínky pro využití pozemků

a. Stávající využití

Pozemek je nyní bez využití. Péče o pozemek je minimální, jedná se o volnou plochu, bez stromů, keřů, pouze nízké traviny a bylinné patro. Parcela je přístupná pouze přes soukromé pozemky pořízovatele, na pozemek není a nebyl veřejný přístup, neplnil žádnou funkci.

Dle Územního plánu města Zlína po vydání změny č.4B ze dne 24.2.2024 navazuje zastavitelná plocha BI na zastavěnou plochu BI z ulice Na Výsluní. Na severu sousedí s plochou sídelní zeleně Z*, která v těchto místech zajišťuje průchod biokoridoru a vytváří plochu krajinné zeleně.

b. Navrhované využití

Řešená plocha bude využita na výstavbu 3 rodinných domů, což je v souladu s územním plánem. Každý rodinný dům bude mít vlastní sjezd, vlastní parkovací stání na soukromém pozemku, a plochu zahrady, tak jako jsou řešeny domy v okolí.

Ve vymezení zastavitelných ploch je specifická podmínka pro výškovou regulaci – max. 2 nadzemní podlaží bez podkroví.

Rozdělení stávající parcely 2910/4 bude pouze na tři stavební parcely k výstavbě samostatně stojícího rodinného domu.

Podmínky využití ploch BI dle ÚP :

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 1000m² 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*

4) Podmínky prostorového uspořádání a regulativy

RD budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží bez podkrovní.

Vyžadována je plochá střecha se sklonem do 5°.

RD mohou mít podzemní podlaží, jestliže úroveň ±0,000 prvního nadzemního podlaží bude díky svahování terénu z větší části obklopena terénem, bude umožněn vstup z 1.NP na volný terén, v závislosti na výškovém osazení domu.

Odstupové vzdálenosti domů od hranic sousedních pozemků jsou vždy min. 2m. Odstupová vzdálenost mezi RD samotnými musí být min. 7m.

Oplocení umístěné na hranici veřejného prostoru bude maximálně 1,3m vysoké.

Parkování je nutné zajistit na pozemku rodinného domu. Nová komunikace je 3,5m široká, z komunikace budou provedeny sjezdy na jednotlivé parcely v max. š. 6m.

Rodinné domy budou navrženy s plochou střechou ve funkcionalistickém duchu v moderním pojetí, s velkými plochami prosklení, různě členitými fasádami.

Poznámka: Umístění a tvar rodinných domů dle grafické přílohy Hlavní výkres je pouze informativní, není závazné. Jedná se o schematické zobrazení stavby, podoba rodinných domů bude dána samostatnými projekty.

5) Technická infrastruktura

c. Dopravní napojení

Navrhované parcely musejí být napojeny na stávající slepou odbočku z ulice Na Výsluní, která je zakončena u rodinného domu na parc.č. 417/1. Pro toto napojení bude nutné použít pozemky:

Č.p.	Výměra	Druh pozemku	ZPF
2910/6	393 m ²	Orná půda	Ano
2909/2	173 m ²	Trvalý travní porost	Ano
4658	68 m ²	Ostatní plocha	Ne
2909/4	109 m ²	Ostatní plocha - komunikace	Ne
6861	37 m ²	Ostatní plocha - komunikace	Ne
3566/6	91 m ²	Ostatní plocha - komunikace	Ne
3566/11	57 m ²	Ostatní plocha - komunikace	Ne
7008	338 m ²	Ostatní plocha – jiná plocha	Ne

Komunikace bude jednopruhová 3,5m široká, klasifikována jako obslužná komunikace. Asfaltový povrch bude navazovat na stávající. Odvodnění bude provedeno do stávající kanalizace.

Obratiště bude pro osobní automobily, úvratové tvaru L, s manipulační délkou pro obrácení 12m. Bude zde dopravním značením zakázáno parkování a odstavování vozidel.

d. Napojení inženýrských sítí

Zásobování vodou

Rodinné domy budou napojeny na vodovodní řad. Stávající vodovodní řad je přiveden k rodinnému domu na parc. Č. 417/1, a je zakončen na parc. č. 2909/4. Prodloužená trasa vodovodního řadu povede v zeleném pásu vedle komunikace v délce cca 55,5m. Každý RD bude mít v rámci samostatného projektu navrženou vodovodní přípojku.

Odkanalizování

V této oblasti je vedena pouze jednotná kanalizace. Zakončení kanalizace je na parc.č. 2909/4. Bude provedeno napojení nové trasy jednotné kanalizace, délka trasy cca 67,0m. Kanalizace povede pod komunikací, na povrchu mohou být umístěny poklopy šachet a uliční vpusti. Rodinné domy budou mít v rámci samostatných projektů navrženou kanalizační přípojku. Pro dešťové vody je na tomto místě nevhodné vsakování, v projektech RD je nutné navrhnout řešení retenční nádrže a vypouštění vod pouze bezpečnostním přepadem do kanalizace.

Zásobování plynem

Rodinné domy budou napojeny na plynovod. Stávající plynovod je zakončen na parc.č. 3566/6. Nová trasa povede pod komunikací a následně v zeleném pásu. Délka cca 83,0m. Každý RD bude mít v samostatném projektu přípojku plynovodu.

Zásobování elektrickou energií

Bude provedeno napojení na stávající podzemní vedení NN na parc.č.: 3566/11. Nová trasa NN bude podzemní v zeleném pásu a u každé parcely bude zajištěn rozvaděč.

Vedení veřejného osvětlení

Stávající veřejné osvětlení je zakončeno ve slepé odbočce z ulice Na Výsluní. Bude možná je zde napojit a provést novou trasu veřejného osvětlení až na navrhované veřejné prostranství před rodinnými domy.

Stávající inženýrské sítě:

Místem navrhovaných nových inženýrských sítí vede podzemní trasa VN, která musí být respektována při návrhu nových stavebních objektů. Veškeré inženýrské sítě musí dodržet odstup 1m od této trasy. Křížení a vzájemné odstupy inženýrských sítí budou dle požadavků normy ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání vedení technického vybavení.

6) Výpis parcel

Místo stavby: ul. Na Výsluní, Zlín

k.ú.: Zlín [635561]

seznam parcel, na kterých bude umístována stavba (RD, nová komunikace, nové sítě):

Č.p.	výměra	Druh pozemku	ZPF
2910/4	2 178 m ²	zahrada	Ano
2910/6	393 m ²	Orná půda	Ano
2909/2	173 m ²	Trvalý travní porost	Ano
4658	68 m ²	Ostatní plocha	Ne
2909/4	109 m ²	Ostatní plocha - komunikace	Ne
6861	37 m ²	Ostatní plocha - komunikace	Ne
3566/6	91 m ²	Ostatní plocha - komunikace	Ne
3566/11	57 m ²	Ostatní plocha - komunikace	Ne

Seznam sousedních parcel:

2910/1; 2910/33; 2910/34; 2907; 43/2; 42/3; 40; 38; 36; 35/2; 32; 31; st. 415; 3566/2; st.418;
st.417/2; 7008; 2909/3

Ve Zlíně, dne 20.08.2024

vypracovala: Ing. arch. Ernestová Eva