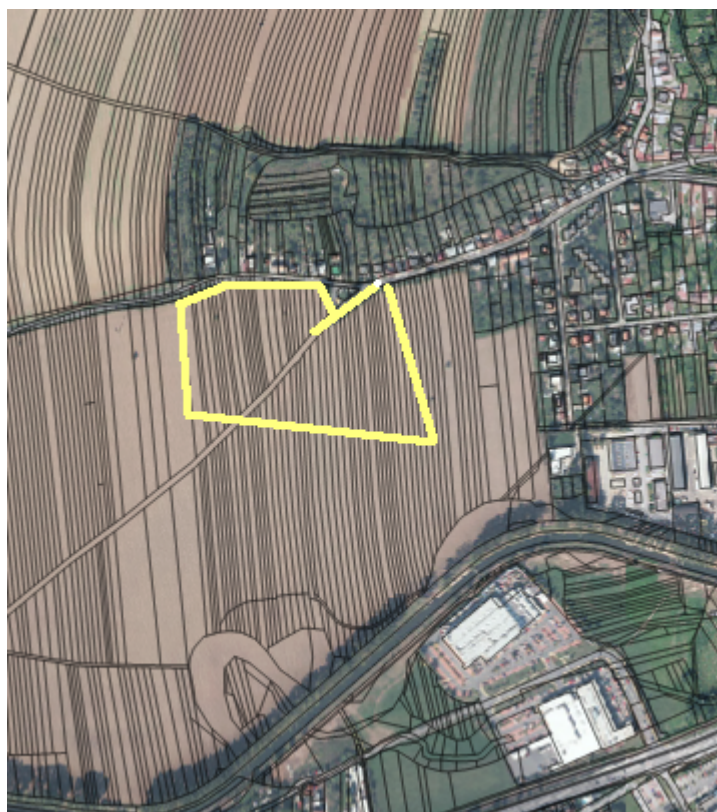


# ÚZEMNÍ STUDIE

## Louky- lokalita SO 950

---

### TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE



Duben 2014

**Pořizovatel:** Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení územního plánování

**Pořizovatel:** Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení územního plánování

**Projektant:** JaParchitects s.r.o. – ing.arch.Jan Přehnal  
Obeciny 4377  
760 01 Zlín

**Zpracovatelé studie :**

Urbanismus	ing.arch.Jan Přehnal, ing.arch.JanPřehnal,jr.
Doprava	ing.Pavel Onderka
Vodní hospodářství	Marek Flekáč
Zásobování plynem	Marek Flekáč
Zásobování el.energií	ing.Jozef Osvald

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

---

- A. Vymezení řešeného území
- B. Údaje o pořízení územní studie
- C. Vyhodnocení využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem
  - C.1. Širší územní vztahy
  - C.2. Vyhodnocení souladu územní studie s ZÚR zlínského kraje
  - C.3. Podmínky využití plochy s ÚPN
  - C.4. Majetkoprávní vztahy
- D. Podmínky využití území
- E. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
  - E.1. Stávající využití řešeného území
  - E.2. Urbanistická koncepce
  - E.3. Veřejná prostranství
  - E.4. Ochrana a rozvoj hodnot
  - E.5. Prostupnost krajiny
  - E.6. Protierozní opatření
  - E.7. Ochrana před povodněmi
  - E.8. Limity využití území
  - E.9. Doprava
  - E.10. Technická infrastruktura
- F. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
  - F.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond
  - F.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa
- G. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využití území
  - G.1. Soulad se stavebním zákonem
  - G.2. Souhlas s vyhláškou 501/2006 Sb., o využívání území
- H. Stanovení pořadí změn v území- etapizace

### Obsah grafické části územní studie

---

1. Výkres širších vztahů
2. Výkres vlastnických vztahů
3. Hlavní výkres
4. Výkres technické infrastruktury
5. Řezy navrženým územím
6. Řez uličním profilem
7. Vizualizace 1 - ptačí perspektiva
8. Vizualizace 2

## **A. Vymezení řešeného území**

---

Řešené území, které je vymezené návrhovou plochou SO 950, se nachází na rovinatém severozápadním okraji městské části Zlín - Louky. Prostorově navazuje na stabilizovanou zástavbu samostatných rodinných domů na ulici Zadní Luhy, což je jedna ze spojnic mezi městskou částí Zlín - Louky a obcí Tečovice. Nyní má území charakter intenzivně využívané zemědělské půdy, jejíž převážná část navazuje na okolní plochy stejného charakteru a využití.

Dopravní obsluha se v současnosti odehrává pouze nezpevněným sjezdem ze stávajícím točny veřejné městské dopravy na volnou plochu intenzivně obdělávané zemědělské půdy. K ostatním částem řešeného území vede pouze volný pěší přístup.

Řešeným územím prochází nadzemní trasa VN, která ho deformuje z jeho severní strany.

Východní část lokality bude dle platného ÚP v budoucnu dotčena připojením na příčku Louky – západ přes kapacitní pravobřežní komunikaci (Plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava – „DS“, i. č. 75; propojení příčky Louky – západ). Řešené území také přímo sousedí se zastavitelnými Plochami - smíšená výrobní „SP“ i. č. 78, - smíšená obytná „SO“ i. č. 79, - dopravní infrastruktura – silniční doprava „DS“ i. č. 72, kde je nezbytnou podmínkou pro rozhodování zpracování územní studie.

Řešené území má výměru 3,65 ha.

Minimální požadovaná výměra veřejného prostranství: 2000 m<sup>2</sup>

Hranice řešeného území je zobrazena v grafické části územní studie, ve výkrese č. 1 Výkres širších vztahů.

## **B. Údaje o pořízení územní studie**

---

Podnět na zpracování územní studie obdržel pořizovatel od pana Jaroslava Kouřila v zastoupení paní I.Hradské dopisem ze dne 21.8.2013. Pan Kouřil vlastní parcelu 870/220. Podmínka zpracování územní studie vyplývá z Územního plánu Zlína, který byl schválen dne 15. 12. 2011 s nabytím účinnosti od 31. 12. 2011. Lokalita má rozlohu 3, 65 ha. Studie je vedena pod označení US 3.

## **C. Vyhodnocení využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem**

---

### **C.1. Širší územní vztahy**

Dopravní obsluha se v současnosti odehrává pouze nezpevněným sjezdem ze stávajícím točny veřejné městské dopravy na volnou plochu intenzivně obdělávané zemědělské půdy. K ostatním částem řešeného území vede pouze volný pěší přístup.

Řešeným územím prochází nadzemní trasa VN, která ho deformuje z jeho severní strany.

Územím procházejí následující sítě:

- venkovní vedení VN

- RR trasa
- VTL plynovod včetně ochranného pásma

- Nachází se na I. třídě ochrany ZPF
- část se nachází v záplavovém území

V oblasti technické infrastruktury jsou navrženy potřebné sítě technické infrastruktury, které se napojují na stávající sítě technické infrastruktury / vodovod , plyn, kanalizace, rozvody NN/. Pro odvod splaškových vod je možno volit 2 varianty a to buď napojení na kanalizaci v ulici Zadní Luhy s nutností přečerpávání, nebo napojení na kanalizační sběrač u Dřevnice.

## **C.2. Vyhodnocení souladu územní studie s ZÚR zlínského kraje**

---

Katastrální území Louky nad Dřevnicí / 636118/ je součástí rozvojové oblasti OB9 Zlín. Řešené území se nachází mimo koridory a plochy určené v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje.

## **C.3. Podmínky využití plochy z ÚPN**

---

V současně době platný ÚPN města Zlína vymezuje v řešeném území územní studie zastavitelnou plochu.

Z návrhové části územního plánu vyplývají tyto podmínky:

Plocha SO i.č. 950, má jako hlavní využití bydlení všech druhů a zařízení občanské vybavenosti místního významu a služeb, dále pozemky staveb sloužících pro rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Využití řešeného území odpovídá navrženému využití v ÚPN města Zlína. Územní studie navrhuje využití řešeného území pro výstavbu staveb pro bydlení v maximální výšce do 4 podlaží kombinovanou s komerčními funkcemi formou polyfunkčních domů. Jejich nezbytnou součástí jsou i prostory pro garážování vozidel. V části pozemku přiléhající k místní komunikaci Zlín –Tečovice je navržena komerční zástavba. V části pozemku je navržena i nízkopodlažní zástavba řadovými domy.

K navržené zástavbě jsou navrženy i plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu, sloužící k obslužnosti území. Jsou navrženy plochy sídelní a izolační zeleně se zintegrováním sportovních zařízení – hřišť a odpočinkových ploch.

Územní plán předpokládá i budoucí přeložku vedení VN. Studie variantně řeší využití území na ČOV Malenovice.

### **C.3.1. Technická infrastruktura**

---

Studie řeší koncepci technické infrastruktury pro řešené území v lokalitě SO 950.

### **C.3.1.1. Zásobování vodou**

Navrhovaná lokalita, která se nachází v místní části Louky bude zásobena ze stávajícího rozvodu vody v lokalitě tvořeno vodovodním řadem LT DN 80 v majetku VaK Zlín a provozu MOVO a.s..

Nová vodovodní síť bude vedena společně s ostatními inž. sítěmi bude provedena z potrubí PE 100 SDR 11 D63-90. Na síti budou umístěny nové požární hydranty.

### **C.3.1.2. Likvidace odpadních vod**

V lokalitě místní části louky se nachází stávající systém jednotné kanalizace. Nově řešené území bude odkanalizováno systémem nové jednotné kanalizace. Jednotlivé větve kanalizace budou vedeny v souběhu s dalšími navrhovanými sítěmi technické infrastruktury. Nová kanalizace bude odvádět splaškové odpadní vody z navrhovaných objektů řešených v lokalitě a dále část dešťových vod z navrhovaných komunikací.

Dešťové vody z jednotlivých objektů (střechy, zpevněné plochy, zatravněné plochy) budou vsakovány v místě.

Navrhovaný systém kanalizace z potrubí PVC DN 250-400 bude napojen do stávajícího kanalizačního sběrače BT DN 1000, který je veden podél řeky Dřevnice cca 150 m od řešené lokality. Stávající kanalizace je v majetku VaK Zlín a provozu MOVO a.s.. Na kanalizaci budou umístěny typové prefabrikované šachty DN 1000.

### **C.3.1.3. Zásobování elektrickou energií**

Územní studie navrhuje pro zásobování řešeného území elektrickou energií vybudovat kioskovou betonovou prefabrikovanou trafostanici o výkonu 1x 630 KVA, která bude napojena s trasy vysokého napětí. Je umístěna v krajové části lokality a z ní budou provedeny kabelové rozvody NN.

### **C.3.1.4. Zásobování plynem**

V řešeném území se nachází stávající rozvod STL plynovodu ve správě JMP a.s.. Na tento rozvod vedený severně od řešené lokality podél stávající komunikace, bude napojena řešená lokalita, provedením nové rozvodu plynu. Napojení je provedeno před RD č.p. 357. Trasa nových úseků STL plynovodů je vedena v souběhu s dalšími navrhovanými sítěmi technické infrastruktury. Nový rozvod bude proveden z potrubí IPE D 63-90.

### **C.3.1.5. Protipovodňová opatření**

Záplavové plochy stanovené ÚPN města Zlína budou chráněny nově navrženou protipovodňovou ochranou např. zemním valem, který bude vybudován v ploše ochranného pásma VTL plynovodu. Vybudování protipovodňových opatření je nezbytnou podmínkou pro využití území.

## **C.4. Majetkoprávní vztahy**

---

Viz.samostatná příloha

## D. Podmínky využití území

---

Územní studie navrhuje využití řešeného území v souladu s využitím navrženým ve schváleném ÚPN města Zlína.

## E. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

---

### E.1. Stávající využití řešeného území

Řešené území, které je vymezené návrhovou plochou SO 950, se nachází na rovinatém severozápadním okraji městské části Zlín - Louky. Prostorově navazuje na stabilizovanou zástavbu samostatných rodinných domů na ulici Zadní Luhy, což je jedna ze spojnic mezi městskou částí Zlín - Louky a obcí Tečovice. Nyní má území charakter intenzivně využívané zemědělské půdy, jejíž převážná část navazuje na okolní plochy stejného charakteru a využití.

Dopravní obsluha se v současnosti odehrává pouze nezpevněným sjezdem ze stávající točny veřejné městské dopravy na volnou plochu intenzivně obdělávané zemědělské půdy. K ostatním částem řešeného území vede pouze volný pěší přístup.

Řešeným územím prochází nadzemní trasa VN, která ho deformuje z jeho severní strany.

Východní část lokality bude dle platného ÚP v budoucnu dotčena připojením na příčku Louky – západ přes kapacitní pravobřežní komunikaci (Plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava – „DS“, i. č. 75; propojení příčky Louky – západ). Řešené území také přímo sousedí se zastavitelnými Plochami - smíšená výrobní „SP“ i. č. 78, - smíšená obytná „SO“ i. č. 79, - dopravní infrastruktura – silniční doprava „DS“ i. č. 72, kde je nezbytnou podmínkou pro rozhodování zpracování územní studie.

### E.2. Urbanistická koncepce

---

Navrhovaná urbanistická koncepce vychází z celkového rozsahu a tvaru řešeného území, konfigurace terénu a z omezujících prvků nacházejících se na řešeném území. Významnými prvky návrhu urbanistické koncepce byly možnosti napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Urbanistická koncepce byla navržena s ohledem na ekonomickou stránku řešení a na racionální využití řešeného území.

Nová výstavba v rámci řešeného území bude realizována etapovitě dle jednotlivých sekcí. V hlavním výkrese jsou jednotlivé sekce- etapy označeny :

- A- Sekce občanské vybavenosti** /max.do 3 nadz.podlaží, v 1.NP řešeny i garáže/
- B- Polyfunkční domy** /s integrovanou obč.vybaveností v 1.NP či garážemi, max.do 4 nadzemních podlaží/
- C- Bytové domy** /integrované garáže v 1.NP, max.do 4 NP/
- D- Bytové domy** /integrované garáže v 1.NP, max.do 4 NP/
- E- Polyfunkční domy** /s integrovanou obč.vybaveností v 1.NP či garážemi, max.do 4 nadzemních podlaží/
- F- F1,F2,F3,F4 – sekce řadových rodinných domů** /max.do 2NP/

Územní studie navrhuje stavební čáry, které určují polohu nadzemních objektů ve vztahu k navržené obslužné komunikaci. Vymezení stavebních čar má vliv na utváření uličního prostoru. Vzhledem k předpokládanému využití řešeného území se jedná o zástavbu jednotlivých sekcí bytových či polyfunkčních domů, či občanské vybavenosti podél obslužných komunikací.

Pro ochranu krajinného rázu a charakteru území je navržena výsadba izolační obvodové zeleně zejména kolem ulice Zadní Luhy a dále sídelní zeleně kolem jednotlivých sekcí domů zasahující zejména do vnitrobloku sekcí. Výsadba zeleně bude probíhat v souběhu s výstavbou jednotlivých sekcí domů.

Obslužná komunikace je navržena jako obousměrná s šířkou 6,0 metrů. Uliční koridor, v rámci kterého jsou uloženy inženýrské sítě a chodník má navrženou šíři min.12,0 metrů . Ve vybraných místech na komunikaci navazují parkovací stání, které budou provedeny jako rozebiratelné plochy ze zámkové dlažby.

Technickou a dopravní infrastrukturu se navrhuje provést formou jediné etapy. Tím bude celá lokalita připravena pro postupnou dostavbu jednotlivými sekcemi domů. Technická infrastruktura bude napojena především na stávající sítě v ulici Zadní Luhy. Jedná se o napojení na vodovodní řád LT 80. / . Lokalita bude napojena na uliční řád STL plynovodu rovněž v ulici Zadní Luhy. Likvidace odpadních vod bude řešena kanalizací napojenou na sběrač v blízkosti řeky Dřevnice / dn 1000, nebo dn 500/. Jinou variantou by bylo připojení na kanalizační řád v ulici Zadní Luhy dn 300, ale zde by bylo nutno veškeré odpadní vody přečerpávat, vzhledem k výškovým poměrům v území. Tato varianta se nedoporučuje.

Pro zásobování lokality elektrickou energií bude využita stávající trafostanice v blízkosti točny MHD, která bude posílena s ohledem na požadovaný příkon. Územní plán města Zlína sice navrhuje přeložku stávajícího vzdušného vedení VN 22 kV, ale ta by byla technicky a finančně tak náročná, že by si vyžádala rekonstrukci celé sítě zásobování lokality Louky. Proto studie navrhuje takové řešení, kdy lokalita může fungovat i za existence tohoto vedení. V budoucnu může být přeložka kdykoliv provedena.

Řešeným územím prochází trasa RR a to v jižní části. Proto v této části lokality je navržena zástavba sekcemi řadových domů, které vyhovují pro výškovou hladinu v místě paprsku do 9 metrů nad terénem.

Jižní hranice řešeného území je ohraničena ochranným pásmem VTL plynovodu. V tomto ochranném pásmu nejsou navrhovány žádné objekty, ale tato plocha je využita pro vybudování protipovodňového opatření, např. terénního valu do výše 1,5 – 2,0 metry, který zabrání rozlivu vody. Návrh protipovodňové ochrany je patrný z výkresu technické infrastruktury. V případě vybudování pravobřežní komunikace není val nutný, neboť toto bude zároveň i protipovodňovým opatřením.

Počty osob v jednotlivých etapách výstavby :

**A Sekce občanské vybavenosti /max.do 3 nadz.podlaží/ - A1,A2,A3,A4**  
V 1.NP garáže

4 sekce x 15 osob = 60 osob

**B Polyfunkční domy /s integrovanou obč.vybaveností v 1.NP či garážemi, max.do 4 nadzemních podlaží/**



5 sekcí x 9bj. = 45 bj. X 3 os = 135 osob / 2.-4.NP/  
Občanská vybavenost = 10 osob / 1.NP/

**C Bytové domy** /integrované garáže v 1.NP, max.do 4 NP/

3,5 sekce x 6 bj. = 21 bj. x 3 os= 63 osob / 2.-4.NP/  
Garáže /21/ - 1.NP

**D Bytové domy** /integrované garáže v 1.NP, max.do 4 NP/

4,5 sekce x 6 bj. = 27 bj. X 3 os= 81 osob / 2.-4. NP/  
Garáže/ 27/ - 1.NP

**E Polyfunkční domy** /s integrovanou obč.vybaveností v 1.NP či garážemi, max.do 4 nadzemních podlaží/

3 sekce x 9 bj. = 27 bj. X 4 os. = 108 osob / 2.-4.NP/  
Garáže /18/ – 1.NP

**F F1,F2,F3,F4 – sekce řadových rodinných domů** /max.do 2NP/

18 RD x 4,5 osoby = 81 osob

**Celkem - 538 osob**

### **E.2.1. Podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání**

---

#### E.2.1.1. Podmínky pro využití ploch

Územní studie navrhuje využití řešeného území v souladu s podmínkami pro využití ploch, které jsou stanoveny ve schváleném ÚPN města Zlín.

Z návrhové části územního plánu vyplývají tyto podmínky:  
Plocha SO i.č. 950

#### **Hlavní využití:**

- bydlení

#### **Přípustné využití:**

- pozemky staveb pro bydlení všech druhů
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu a služeb
- pozemky staveb sloužících rekreaci (objekty pro individuální rekreaci do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy)
- pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

#### Doplňující podmínky pro využití navržené lokality:

zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování  
- nutnou podmínkou je řešení protipovodňové ochrany

Celková výměra: 3,652 ha

Minimální požadovaná výměra veřejného prostranství: 2000 m<sup>2</sup>

#### **E.2.1.2. Podmínky prostorového uspořádání**

Z hlediska prostorového uspořádání jsou stanoveny podmínky na maximální výšku zástavby a podmínky pro umístění nových nadzemních objektů. Tyto podmínky jsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání, které jsou stanoveny pro řešenou lokalitu ÚPN města Zlína.

Maximální výška zástavby v sekci **A** – občanská vybavenost je do 3 nadzemních podlaží, v sekcích **B,C,D,E** – polyfunkční objekty je výšková hladina max. do 4 nadzemních podlaží. V sekci **F**- řadové rodinné domy je stanovena výšková hladina do 2 nadzemních podlaží, max. výška od terénu je stanovena 9 metrů.

Pro umístění nadzemních objektů ve vztahu k navržené obslužné komunikaci- uličnímu prostoru jsou navrženy stavební čáry. Tyto stavební čáry určují nepřekročitelnou hranici pro umístění nových nadzemních objektů směrem k obslužné komunikaci.

V prostoru mezi stavební čarou a uličním prostorem mohou být realizovány komunikace, parkovací plochy, pěší komunikace, technická infrastruktura a zeleň.

#### **E.3. Veřejná prostranství**

---

Plochu veřejného prostranství jehož součástí je komunikace představuje navržený uliční prostor v šířce min. 12 metrů . Komunikace je navržena v šířce 6,0 metrů po obou stranách jsou rezervovány pásy pro parkovací stání v hloubce 5,0 metrů a to buď jednostranně či oboustranně. Po jedné straně komunikace je vždy navržen chodník šířky 2,0 metru. Zpevněné plochy parkovišť jsou navrženy jako rozebíratelné, jelikož ve vzdálenosti 2,5 metru po obou stranách vozovky se rezervují pásy pro uložení technické infrastruktury. Uliční prostory jakož i vnitrobloky jednotlivých sekcí domů jsou doplněny sídelní zelení. Minimální požadovaná plocha veřejných prostranství 2000 m<sup>2</sup> je dodržena.

#### **E.4. Ochrana a rozvoj hodnot**

---

Na řešeném území se nenacházejí hodnoty přírodní, kulturní a civilizační, pro které by bylo třeba stanovovat specifické podmínky pro jejich ochranu.

#### **E.5. Prostupnost krajiny**

---

Návrh územní studie zachovává dopravní návaznosti na stávající účelovou komunikaci. Jedná se o komunikaci –ulici Zadní Luhy, na kterou je nová účelová komunikace napojena. V severojižním směru jsou umožněny pěší průchodové trasy.

## **E.6. Protierozní opatření**

---

V řešeném území a jeho nejbližším okolí nebyly zaznamenány účinky vodní eroze v době nepříznivých klimatických podmínek. Území není dotčeno nebezpečím extravilánových vod.

## **E.7. Ochrana před povodněmi**

---

Řešené území je dotčeno záplavovým územím od řeky Dřevnice. Z tohoto důvodu studie navrhuje protipovodňové opatření /např. formou zemního valu/, která je navržena v rámci plochy ochranného pásma VTL plynovodu – viz. Výkres technické infrastruktury. Vybudování protipovodňových opatření je nezbytnou podmínkou pro využití území.

## **E.8. Limity využití území**

---

V řešeném území se nacházejí následující limity, které omezují jeho využití:

- venkovní vedení VN
- RR trasou
- Nachází se na I. třídě ochrany ZPF
- část se nachází v záplavovém území
- VTL plynovod včetně ochranného pásma

Tyto limity tvoří ochranná pásma stávající technické infrastruktury, která prochází řešeným územím. Využití ploch v ochranných pásmech technické infrastruktury je dáno příslušnými zákony.

Řešeným územím prochází vzdušné elektrické vedení VN 22kV, ochranné pásmo el.vzdušného vedení VN 22 kV je 7 metrů od krajního vodiče na obě strany.

Řešeným územím prochází VTL plynovod, jehož ochranné pásmo je 4 metry na obě strany od půdorysu plynovodu, bezpečnostní pásmo je 20 metrů od půdorysu plynovodu na obě strany.

Ochranná pásma stávající technické infrastruktury je nutné při realizaci staveb respektovat.

## **E.9. Doprava**

---

### **E.9.1. Silniční doprava**

Navržená lokalita se nachází na západním okraji městské části Zlín – Louky. Dopravně je lokalita napojena cca 170 m od stávající točny MHD na stávající místní, dvoupruhovou, 6 m širokou komunikaci spojující Louky a Tečovice. Daná lokalita bude novou styčnou křižovatkou. Navržené křižovatka je navržena tak, aby zajišťovala bezpečnější odbočení vlevo rozšířením jízdního pruhu ze 3,0 na 4,70 m. Rozšíření je navrženo na délku 10,0 m. Délka rozšíření je 65,0 m na obě strany křižovatky.

### **E.9.2. Komunikace**

#### **E.9.2.1. Stávající místní komunikace**

Daná lokalita bude napojena pomocí stykové křižovatky na místní komunikaci. Stávající komunikace je lemována obrubníky, odvodněna do uličních vpustí. Stávající uliční vpust' v místě navržené křižovatky bude přemístěna na kraj komunikace.

### **E.9.2.2. Navrhovaná místní komunikace**

Obě navržené komunikace – větev A a větev B budou veřejně přístupné. Komunikace jsou zokruhovány.

Větev A navazuje přes novou křižovatku na stávající místní komunikaci. Nová komunikace (větev A) bude 6,0 m široká a 363,20 m dlouhá. Větev je tvořena dvěma přímými úseky a jedním směrovým obloukem o poloměru 9,0 m. Poloměry napojovacích oblouků na stávající MK jsou 6,0 m.

Větev B odbočuje z větve A, je dlouhá 261,20 m a v celé délce 6,00 m široká. Větev je tvořena dvěma přímými úseky a jedním směrovým obloukem o poloměru 12,0 m. Poloměry napojovacích oblouků na stávající MK jsou 6,0 m. Větev je ukončena napojením na větev A.

Komunikace budou odvodněny přes uliční vpusti do projektované kanalizace. Kryt komunikace – asfaltový beton, kolem komunikace bude osazena obruba.

### **E.9.2.3. Dopravní napojení**

Jednotlivé pozemky u RD, podzemní garáže budou dopravně napojeny prostřednictvím samostatných sjezdů. U RD bude šířka sjezdu 4,0 m.

### **E.9.3. Parkování**

Parkování v dané lokalitě bude možné pouze

- na navržených parkovištích s celkovou kapacitou 132 kolmých míst
- v hromadných podzemních garážích – celkem 100 stání v objektech A – E
- v garážích u RD – objekty F – 18 dvojgaráží - celkem 36 stání
- podélné stání podél MK – 23 stání

Pro parkování v celé lokalitě bude k dispozici 291 míst. Na venkovních parkovištích bude vyčleněno pro invalidy minimálně 8 míst.

Rozměry stání 4,50 (5,00) x 2,50 m, krajní stíní 2,75 m. Stání pro invalidy – šířka 3,50 m, v případě dvojstání celková šířka 5,80 m. Kryt parkovišť – zámková dlažba 80 mm.

### **E.9.4. Chodníky**

Chodníky jsou vedeny podél navržených komunikací, navazují na chodníky v obci. Šířka navržených chodníků je 1,50 m, resp. 2,00 m.

Pěší komunikace respektují vyhlášku č. 398/2009 Sb. Podélný sklon maximálně 6%, místa pro přecházení přes komunikace jsou navrženy s bezbariérovou úpravou s výškou obruby 0,02 m. U místa přechodů chodců bude zřízen varovný pás šířky 0,40 m ze signální dlažby. Ve vjezdech přes chodník bude zřízen varovný pás šířky 0,4 m. Vodící linii bude tvořit zvýšený obrubník (0,06 m).

Podél komunikace – větev A je navržena stezka pro chodce a cyklisty šířky 3,0 m.

Kryt chodníků a stezky – zámková dlažba – 60 mm.

### **E.9.5. Zastávka MHD**

Stavba nezasahuje do stávající točny MHD. Chodníky areálu budou napojeny na stávající chodník na zastávce.

### **E.9.6. Silniční ochranná pásma**

V daném úseku nejsou silniční ochranná pásma.

### **E.9.7. Dopravní zátěž**

Vzhledem k tomu, že areál dopravně navazuje na místní komunikaci, nejsou pro danou komunikaci k dispozici žádné údaje o sčítání dopravy. Na místní komunikaci je provoz, který nevyžaduje provádět úpravy na stávající místní komunikaci.

## E.9.8. Hluk ze silniční dopravy

### E.9.8.1. Limitní hlukové hladiny

Hluk ve vnějším prostředí je posuzován na základě Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. **Nejvyšší přípustné hodnoty hluku a vibrací** jsou stanoveny tímto předpisem. Hodnota hluku ve venkovním prostoru se vyjadřuje ekvivalentní hladinou akustického tlaku A. Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku A ve venkovním prostoru se stanoví součtem základní hladiny hluku 50dB a příslušné korekce pro denní nebo noční dobu a místo.

Pro výpočet hluku ve vnějším prostředí jsou směrodatné „Metodické pokyny pro navrhování sídelních útvarů z hlediska ochrany obyvatelstva před nadměrným hlukem z dopravy“, jejíž znění z roku 1991 bylo novelizováno v rámci Programu péče o životní prostředí MZP v listopadu 1995.

Pro potřeby územní studie jsou použity jako podklad pro výpočet hluku z dopravy „Metodické pokyny“ zpracované VÚVA Praha – urbanistické pracoviště Brno v roce 1991.

### **Základní hladina akustického tlaku v navržené lokalitě v blízkosti místní komunikace je 50 dB.**

Pro chráněný venkovní prostor staveb podél místní komunikace jsou tyto limitní hranice hluku:

Denní doba / 06-22 hod/.....60 dB

Noční doba / 22-06 hod/.....50 dB

**Nově navrhovaná lokalita bude mimo pásmo s nadlimitním hlukem.**

## E.10. Technická infrastruktura

### E.10.1. Zásobování pitnou vodou

#### Stávající stáv zásobování vodou

Místní část Zlína – Louky mají vybudovaný veřejný vodovod, který je součástí SV Zlín a je v majetku VaK Zlín a.s, v provozu MOVO a.s.. Rozvodná vodovodní síť je napojena na zásobní řad DN 500 z VDJ Skalka 2 x 2500 m<sup>3</sup> (289,30 – 284,96). Zásobování sídla je řešeno v jednom tlakovém pásmu a rozvody dl. 5450 m slouží i k požárním účelům.

Stávající vodovodní řad LT DN 80, na který bude lokalita napojena, je veden severně od řešené lokality podél stávající komunikace.

#### Stanovení potřeby vody

Výpočet potřeby vody je proveden dle Vyhlášky č.120/2001 Ministerstva zemědělství ze dne 29.dubna 2011, kterou se provádí zákoc č. 274/2001 Sb. „o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu“ a dle ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“

POTŘEBA VODY dle vyhlášky č. 120 k zákonu č. 274/2001 Sb.				
Ozn.	Druh potřeby	Počet osob	Potřeba vodym <sup>3</sup> .os <sup>-1</sup> .den <sup>-1</sup>	Celkem m <sup>3</sup> .os <sup>-1</sup> .den <sup>-1</sup>
A	Sekce občanské vybavenosti	60	0,06	3,60
B	Polyfunkční domy	145	0,08	11,60
C	Bytové domy	63	0,13	8,19
D	Bytové domy	81	0,13	10,53
E	Polyfunkční domy	108	0,08	8,64

F	Sekce řadových rodinných domů	81	0,13	10,53
Celkem				53,09
Maximální denní potřeba vody				
			$Q_m$	79,63
			$q_m$	0,92 l.s <sup>-1</sup>
Maximální hodinová potřeba				
			$Q_h$	6,96
			$q_h$	1,93 l.s <sup>-1</sup>
Maximální roční potřeba				
			$Q_r$	14223,2 m <sup>3</sup> .rok <sup>-1</sup>

### Tlakové poměry v lokalitě

Lokalita v místní části Louky je zásobována z vodojemu VDJ Skalka 2 x 2500 m<sup>3</sup>:

max. hladina ve VDJ Skalka ..... 289,30 m n. m.  
min. hladina ..... 284,96 m n. m.

kóty hladin ve VDJ: 289,30 / 284,96 m n.m  
odhad ztráty v potrubí: max 5,0 m  
nadm. výška připravované zástavby: 205,00 – 210,00 m

284,96 – (210+5) = 70,0 m                      0,70 MPa > 0,20 MPa  
289,30 – 205,00 = 85,0 m                      0,85 MPa > 0,60 MPa

Dle ČSN 73 6220 je splněna podmínka :

1. pro min HDN přetlak v potrubí 0,20 MPa

Dle ČSN 73 6220 není splněna podmínka :

2. pro max přetlak v potrubí 0,6 MPa.

### Navrhované řešení

Výhledově se předpokládá s napojením navrhované lokality na stávající veřejný vodovodní řad LT DN 80 v ul. Zadní Luhy. Stávající vodovodní řad je v majetku VaK Zlín a provoz je ve správě MOVO a.s.. Nový rozvod vody bude proveden z potrubí PE D 63-90.

Pro zabezpečení požární vody, budou na vodovodních řadech umístěny požární hydranty.

Potrubí vodovodu bude uloženo na vrstvu štěrkopísku, krytí potrubí min. 1,2 m pod upraveným terénem. Při souběhu i křížení se stávajícími i navrhovanými inženýrskými sítěmi musí být dodržena ČSN 73 6005 – Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Rekapitulace navrhovaných vodovodních řadů:

PE D 63, dl. cca 320 m  
PE D 90, dl. cca 200 m

## **E.10.2. Kanalizace**

### Stávající stav

Území městské části Louky má vybudovanou kombinovanou stokovou síť převážně jednotného charakteru. Hlavní kanalizační sběrače, vedené po obou stranách řeky Dřevnice, zajišťují připojení OV z vedlejších sběračů a zároveň tvoří propojení mezi stokovou sítí místních částí Malenovic a Prštného. Stoková síť je funkční s výjimkou stok v zástavbě mezi centrální částí a areálem technických služeb, kde je třeba vyznačené stoky zrekonstruovat. Součástí stokové sítě je i odvodnění skládky Suchý důl. Odpadní vody jsou společně čistěny

na ČOV v Malenovicích. Kapacitně nevyhovující je pravobřežní sběrač v úseku lokality Pod Vinohrady po shybku přes řeku Dřevnici.

### Bilance splaškových odpadních vod

Bilance splaškových odpadních vod bude stejná jako množství odebírané vody

Průměrná denní množství	$Q_{24} = 5,2 \text{ m}^3 \cdot \text{den}^{-1} = 0,06 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$
Maximální hodinové množství	$Q_h = 0,68 \text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1} = 0,19 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$
Průměrné roční množství	$Q_r = 14\,223,2 \text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$

### **Kvalita odpadních vod**

Znečištění splaškových vod se vyčísľuje pro specifické znečištění na 1 EO :

BSK5	60 g.den-1
NL	55 g.den-1
Množství splaškových vod	$Q_{24} = 5,20 \text{ m}^3 \cdot \text{den}^{-1}$

Přepoččet osob na EO u polyfunkčních domů je 2 osoby=1EO, u občanské vybavenosti 3 osoby=1 EO. Bytové a rodinné domy 1 osoba=1EO.

Celkový počet připojených ekvivalentních osob cca 371 EO

### Kvalita odpadních vod

Znečištění OV dle ČSN 75 6401		kg.den <sup>-1</sup>
BSK5	$371 \times 0,06 =$	22,26
CHSKCr	$371 \times 0,12 =$	44,52
NL	$371 \times 0,055 =$	20,40
Ncelk	$371 \times 0,008 =$	2,96
Pcelk.	$371 \times 0,002 =$	0,74

Odpadní vody budou mít charakter běžných odpadních vod, které budou splňovat limity kanalizačního řádu místní části Louky.

### Bilance dešťových odpadních vod

Bilance dešťových vod jsou vypočteny prostou součtovou metodou.

Jedná se o odkanalizování navrhované komunikace. Dešťové OV ze střech navrhovaných objektů, vč. zpevněných ploch přidružených k těmto objektům, budou likvidovány přímo na pozemcích vsakováním popř. jiným vhodným způsobem. Do navrhované kanalizace budou odváděny pouze dešťové vody z navrhované komunikace.

Celkový návrhový odtok z posuzované plochy pro návrhovou intenzitu deště  $q_{15} = 130 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1} \cdot \text{ha}^{-1}$  Periodicita  $n=1$  (oddílný kanalizační systém). Hodnoty korespondují s Návrhovými intenzitami dešťů pro povodí Labe a Moravy, Ing. Josef Trupl, 1958.

### Odvodňovaná plocha

Komunikace (asfalt, dlážděné plochy) 6100 m<sup>2</sup>  $\psi = 0,55$

Z řešeného území bude odtékat:  $q_{\text{dešť}} = S \times i \times \psi$

kde je:

S = odvodňovaná plocha v ha

i = intenzita 15 min deště periodicity  $p=1$

$\psi$  = odtokový součinitel dle ČSN 75 6101

$$Q = 0,6100 \times 138 \times 0,55 = 46,29 \text{ l.s}^{-1}$$

Do navrhované jednotné kanalizace bude zaústěno cca 46,29 l/s dešťových OV svedených z navrhované komunikace.

Dešťové odpadní vody z pozemku RD budou vsakovány na jednotlivých pozemcích, nebudou napojeny do kanalizace pro veřejnou potřebu.

#### Navrhované řešení

Pro odvádění splaškových odpadních vod a dešťových vod z nových komunikací, se navrhuje systém větví jednotné kanalizace, které jsou vedeny v souběhu s dalšími navrhovanými sítěmi technické infrastruktury v řešené lokalitě. Je navržena jednotná kanalizace z potrubí PVC DN 250-300.

Kanalizační systém bude napojen do kanalizačního sběrače, který je veden jižně od navrhované lokality, podél řeky Dřevnice. Profil kanalizačního sběrače je DN 1000.

Na kanalizaci budou umístěny prefabrikované revizní šachty Dn 1000.

Dešťové OV ze střech navrhovaných objektů, vč. zpevněných ploch přidružených k těmto objektům, budou likvidovány přímo na pozemcích vsakováním popř. jiným vhodným způsobem.

Rekapitulace navrhovaných kanalizačních stok:

PVC DN 250, dl. 90 m

PVC DN 300, dl. 480 m

PVC DN 250, dl. 150 m

### **E.10.3. Plynovod**

#### Stávající stav

V místní části Lukov se nachází stávající rozvod STL plynovodu ve správě JMP a.s.

Stávající STL plynovod v místě řešené lokality je veden podél komunikace v ul. Zadní Luhy.

#### Stanovení potřeby zemního plynu

V této fázi projekční přípravy se jeví určení výhledové spotřeby zemního plynu pro budoucí výhledovou lokalitu těžce odhaditelné. Přesná potřeba zemního plynu, bude přesněji určena v dalších stupních projektových dokumentací.

#### Navrhované řešení

V rámci navrhované stavby bude provedeno rozšíření rozvodu STL plynovodu v lokalitě.

Napojení bude provedeno na stávající rozvod STL plynovodu ve správě JMP a.s.. Na tento rozvod vedený severně od řešené lokality podél stávající komunikace, bude napojena řešená lokalita, provedením nové rozvodu plynu. Napojení je provedeno před RD č.p. 357. Trasa nových úseků STL plynovodů je vedena v souběhu s dalšími navrhovanými sítěmi technické infrastruktury.

Pro budoucí objekty budou vybudovány nové STL přípojky. Jejich technické řešení a umístění vyplyne z konkrétního koncepčního řešení jednotlivých objektů řešených v navrhované lokalitě. Přípojky budou obecně ukončeny na hranici jednotlivých parcel objektů, kde budou ukončeny ve skříních HUP s měřením a hlavním uzávěrem plynu.

Rekapitulace navrhovaných větví plynovodu:

IPE D 63, dl. 280 m



## E 10.4. ZÁSBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

### E 10.4.1. PODKLADY

Výchozím podkladem pro řešení lokality SO 950 Louky je územní studie – situace v měřítku 1 : 1000, dle které se počítá na této ploše s výstavbou 4 samostatných objektů občanské vybavenosti, 2 polyfunkčních domů s integrovanou občanskou vybaveností, 4 bytových domů a celkem 18 řadových rodinných domků.

### E 10.4.2. ZATŘÍDĚNÍ BYTŮ Z HLEDISKA ČSN 332130 ed.2

Všechny navrhované byty budou vytápěné zemním plynem, který bude rovněž zajišťovat ohřev TUV. S ohledem na možný vyšší standard bytů předpokládá se el. vaření, takže z hlediska ČSN 332130 ed.2, čl. 7.1.3 budou byty zařazeny do stupně elektrizace B (k vaření a pečení se používají el. spotřebiče o příkonu nad 3,5 kVA, pevně připojené). V této fázi nelze vyloučit ani případné vytápění tepelným čerpadlem (zejména u RD), což by však nemělo mít žádný dramatický vliv na příkon el. energie.

### E 10.4.3. ENERGETICKÁ BILANCE

Podle citované ČSN 332130 ed.2, tab. 3 (čl. 7.6.10) je maximální soudobý příkon bytu stupně elektrizace B rovný 11,00 kW. Při celkovém počtu 138 bytů a tomu odpovídající soudobosti  $b_{138} = 0,217$  (viz ČSN 332130 ed.2, Příloha B) bude potřebný příkon:  $138 \times 11 \times 0,217 = 329,41$  kW. U občanské vybavenosti půjde zřejmě o různé požadavky podle charakteru odběru – celkový potřebný soudobý příkon se odhaduje na cca 140 kW. Pro standardní byt se uvažuje s jističem před elektroměrem  $I_n = 25A$ , u občanské vybavenosti podle skutečné potřeby. Potřebný transformační výkon při využití trať na 80% bude cca 587 kVA.

Zajištění tohoto příkonu pro plánovanou výstavbu nelze však zaměřovat se zatížením rozvodu VN 22 kV – zde platí  $(138 \times 11 + 140) \times 0,20 = 331,60$  kW (pro  $b_{nek} = 0,20$ ).

Při vlastním návrhu sítě NN je třeba vycházet z pravidel pro zpracování technického návrhu sítě NN E.ON Distribuce a.s.

U nových komunikací a chodníků bude zřízeno veřejné osvětlení – předpokládá se zabudování celkem cca 32 osvětlovacích ocelových stožárů, každý se svítidlem o příkonu max. 0,07 kW, tj. potřebný příkon pro VO bude  $32 \times 0,07 = 2,24$  kW. Navrhují se sadové ocelové žárově pozinkované stožáry s výškou svítidla nad UT cca 5,0m. Kabelový rozvod VO napojen na městskou síť VO – konkrétní místo napojení a typ svítidel určí správce VO (tj. TS Zlín).

### E 10.4.4. ZÁKLADNÍ TECHNICKÉ ÚDAJE

Rozvodná soustava: 3 PEN AC 50 Hz, 230/400 V/TN-C

Ochrana před nebezpečným dotykem v kabelovém rozvodu NN bude provedena dle PNE 33 0000-1 automatickým odpojením od zdroje nadproudovými jističími prvky.

Instalovaný výkon:  $138 \times 11 + 140 + 2,24 = 1660,24$  kW

Soudobý příkon:  $(138 \times 11 + 140) \times 0,217 + 2,24 = 362,03$  kW

Předpokládaná hodnota  $I_n$  jističů před elektroměry: u bytů 25A, u občanské vybavenosti podle skutečné potřeby (vždy přímé měření do 80A)

Stupeň zajištění dodávky el. energie: základní č. 3 dle ČSN 341610

Kategorie odběru: D (pro byty), C pro občanskou vybavenost

Měření odběru el. energie: pro každý odběr (tj. byt nebo OV) samostatným přímým 3-fázovým elektroměrem 20/80 A (nevylučují se ani dvojsazby)

Očekávaná roční spotřeba el. energie:  $138 \times 2300 + 65000 + 4320 \times 2,24 = 392077$  kWh  
Vnější vlivy (ČSN 33 2000-3, ČSN 33 2000-5-51ed.2): AD 3, AF 2, BA 2

#### E 10.4.5. NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ

Pro připojení plánované výstavby bude nutné vybudovat nový zdroj, tj. transformační stanici a kabelový rozvod NN zemním kabelem NAYY potřebné dimenze – potřebnou dokumentaci si bude zajišťovat E.ON Distribuce a.s. Předpokládá se vybudování transformační stanice typu BETONBAU pro jedno trafo o výkonu max. 630 kVA, která se připojí krátkou kabelovou přípojkou na stávající venkovní vedení VN 22kV, trasa kterého probíhá řešenou lokalitou. Každý objekt – u bytových domů každá sekce – bude mít vlastní kabelovou přípojkovou skříň, připojenou na zemní kabelový rozvod smyčkou.

#### E 10.4.6. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Předpokládá se vybudování cca 32 ks osvětlovacích bodů: navrhuje se sadové ocelové žárově pozinkované stožáry s výškou světelného středu svítidla 5m. Doporučují se svítidla se zdroji SHC 70 W – nicméně, pokud budou správcem VO TS Zlín, určí typ svítidel. Pro napojení VO se vybuduje ovládací skříň, která se připojí z kabelového rozvodu lokality a do které se přivede řídicí impuls z VO obce Louky.

Veřejné osvětlení musí po stránce světelně technické odpovídat platnému souboru norem ČSN CEN/TR 13201-1, ČSN EN 13201-2, ČSN EN 13201-3.

Předpokládaná roční spotřeba VO bude cca 9677 kWh (při době svícení 4320hod).

#### E.10.4.7. SDĚLOVACÍ EL. ROZVODY

V lokalitě výstavby RD nutno počítat také s kabelovým rozvodem telefonu a metropolitní kabelovou sítí. Pro tyto rozvody nutno rezervovat kabelové trasy – konkrétní systém rozvodu si určí investor a provozovatelé těchto sítí.

Při koordinaci kabelového rozvodu nutno respektovat ČSN 736005.

Lokalitou vede trasa dvojitého venkovního vedení VN 22 kV, která je navrhovanou výstavbou vč. ochranného pásma plně respektována v souladu se zákonem č.458/2000 Sb. Eventuelní přeložka tohoto vedení mimo lokalitu je investičně značně náročná.

Investor je povinen v souladu s prováděcí vyhláškou č.51/2006Sb. a vyhláškou č.

81/2010Sb. k zákonu č.458/2000Sb. uhradit při uzavření smlouvy o dodávce el. energie platbu za rezervovaný příkon. Dodavatel el. energie je naproti tomu povinen zajistit připojení jednotlivých objektů na el. síť, tj. vybudovat potřebný kabelový rozvod ukončený přípojkovou skříň, včetně zajištění potřebných zdrojů.

### **F.Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

---

#### **F.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

K vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond není zpracovaná grafická část, vyhodnocení je provedeno pouze textovou bilancí.

Celkový rozsah ploch řešeného území činí 3,65 ha, druh pozemku je orná půda. Zemědělská půda je zařazena do BPEJ do I.třídy ochrany.

Do řešeného území nebyly prováděny investice do půdy s cílem zvýšení půdní úrodnosti / meliorace/.

V řešeném území se nenacházejí areály a objekty zemědělské prvovýroby a zemědělské usedlosti. Navrhované řešení územní studie má vliv na parcelaci pozemků v řešeném území. Vliv na okolní pozemky však není významný. Přes sousední pozemky je vedena nově navržená kanalizace ke sběrači u Dřevnice. V rámci přilehlého ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu jsou navrženy protipovodňové opatření. Opatření k zajištění ekologické stability území nejsou v rámci zpracování územní studie uplatněna. Pozemkové úpravy v současné době na předmětném území neprobíhají.

Řešené území se nachází na k.ú. Louky nad Dřevnicí, západně od centra města Zlína. Hranice katastrálního území Louky nad Dřevnicí je zobrazena ve výkrese č.1- výkres širších vztahů.

Rozsah řešeného území odpovídá návrhové zastavitelné ploše SO 950 určené ve schváleném ÚPN města Zlína pro bydlení všech druhů, stavby občanského vybavení místního významu a služeb, pozemky sloužící pro rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pro tuto plochu byl ve schváleném ÚPN města Zlína dán souhlas s odnětím ZPF.

## **F.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa**

V rámci řešeného území se nenacházejí pozemky PUPFL, takže realizací nové zástavby nedojde k záboru ploch lesa.

Pozemky lesa se nenacházejí ani v nejbližším okolí řešeného území, takže řešené území není zasaženo pásmem lesa, které se vymezuje 50 metrů od okraje lesa.

## **G. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využití území**

---

### **G.1. Soulad se stavebním zákonem**

Územní studie v souladu s požadavkem §30, odst.1 navrhuje a prověřuje uspořádání území určené ve schváleném ÚPN města Zlína pro bydlení, komerčních aktivit místního významu.

Územní studie je zpracována na základě zadání územní studie, ve které pořizovatel určil rozsah, cíle a účel zpracování územní studie.

### **G.2. Souhlas s vyhláškou 501/2006 Sb., o využívání území**

V souladu s par.3, odst.5 je v rámci řešeného území vymezeno veřejné prostranství, které představuje navržený uliční prostor s obslužnou komunikací, která navazuje na stávající komunikaci a je umožněn průchod do okolní krajiny.

V souladu s cíli a úkoly územního plánování jsou dle §20, odst.1 pro řešené území stanoveny podmínky pro využití a umísťování staveb tak, aby nedošlo ke zhoršení kvality prostředí a hodnot území. Pro ochranu hodnot území je stanovena maximální výška zástavby. Pro ochranu okolního prostředí je stanovena podmínka na nutnost realizace obvodové a

vnitroblokové izolační zeleně. Navrhované řešení zachovává dopravní vazby a průchodnost území severojižním směrem.

Plocha řešená pro bydlení a komerční využití místního významu by neměla vzhledem k charakteru předpokládaného využití negativně ovlivňovat životní prostředí městské části Louky.

Stavební pozemky jsou v souladu s §20, odst.3 vymezeny v území s vhodnou polohou a základovými poměry pro realizaci staveb pro navrhovaný účel a řešené území se nachází v blízkosti veřejně přístupné pozemní komunikace, ulice Zadní Luhy.

V souladu s §20, odst.4 jsou jednotlivé stavební pozemky vymezeny po obou stranách navržené obslužné komunikace a velikost pozemků odpovídá předpokládanému účelu jejich využití.

V souladu s §20, odst.5, likvidace srážkových vod je řešena kombinací vsakování a zadržení v retenčních jímkách, sloužících současně jako požární nádrže.

V souladu s §24, odst.1 je navrženo umístění rozvodných energetických zařízení a vedení elektronických komunikací pod zem.

Územní studie vymezuje pro umístění nadzemních objektů stavební čáry, které určují ve vztahu k uličnímu prostoru v souladu s par.25 polohu objektů v rámci stavebního pozemku a odpovídá požadavkům na vzájemné odstupy staveb.

Toto prostorové omezení zabezpečí dodržení základních odstupů staveb ve vztahu k uličnímu prostoru, zachování přístupu k jednotlivým stavbám, zachování kvality prostředí, možnosti využití prostoru mezi stavbami pro vytvoření obytného prostředí včetně odpočinkových ploch a zeleně.

## **H.Stanovení pořadí změn v území - etapizace**

---

Územní studie stanovuje pořadí změn v území návrhem postupu výstavby v rámci řešeného území formou etapizace.

### **1.etapa výstavby**

---

V rámci 1.etapy výstavby se navrhuje provést technickou dopravní infrastrukturu, to je vodovodní řád, rozvody NN, rozvody STL plynovodu, jednotnou kanalizaci, komunikace a hrubé terénní úpravy. Parkovací stání a chodníky , jakož i další k objektům přiléhající zpevněné plochy budou prováděny následně v rámci dalších etap výstavby. Součástí této etapy je provedení protipovodňových opatření.

### **2.etapa výstavby**

---

**A- Sekce občanské vybavenosti /max.do 3 nadz.podlaží, včetně řešení garáží v 1.NP/**

### **3.etapa výstavby**

---

**B- Polyfunkční domy** /s integrovanou obč.vybaveností v 1.NP či garážemi, max.do 4 nadzemních podlaží/, včetně souvisejících zpevněných ploch, parkovišť a zeleně.

4.etapa výstavby  
-----

**C- Bytové domy** /integrované garáže v 1.NP, max.do 4 NP/, včetně přilehlých zpevněných ploch, chodníků, parkovišť a zeleně

5.etapa výstavby  
-----

**D- Bytové domy** /integrované garáže v 1.NP, max.do 4 NP/, včetně přilehlých zpevněných ploch, chodníků, parkovišť a zeleně

6.etapa výstavby  
-----

**E- Polyfunkční domy** /s integrovanou obč.vybaveností v 1.NP či garážemi, max.do 4 nadzemních podlaží/, včetně přilehlých zpevněných ploch, chodníků, parkovišť a zeleně

7.etapa výstavby  
-----

**F- F1,F2,F3,F4 – sekce řadových rodinných domů** /max.do 2NP/

Nutno konstatovat, že jednotlivé etapy- 2.-7. Mohou být prováděny v různém pořadí či společně v rámci větších etap. Bude vždy záležet na ekonomických podmínkách investorů, kteří do území vstoupí. Vybudováním technické a dopravní infrastruktury v rámci 1.etapy bude předpokladem pro další intenzivní postup výstavby.