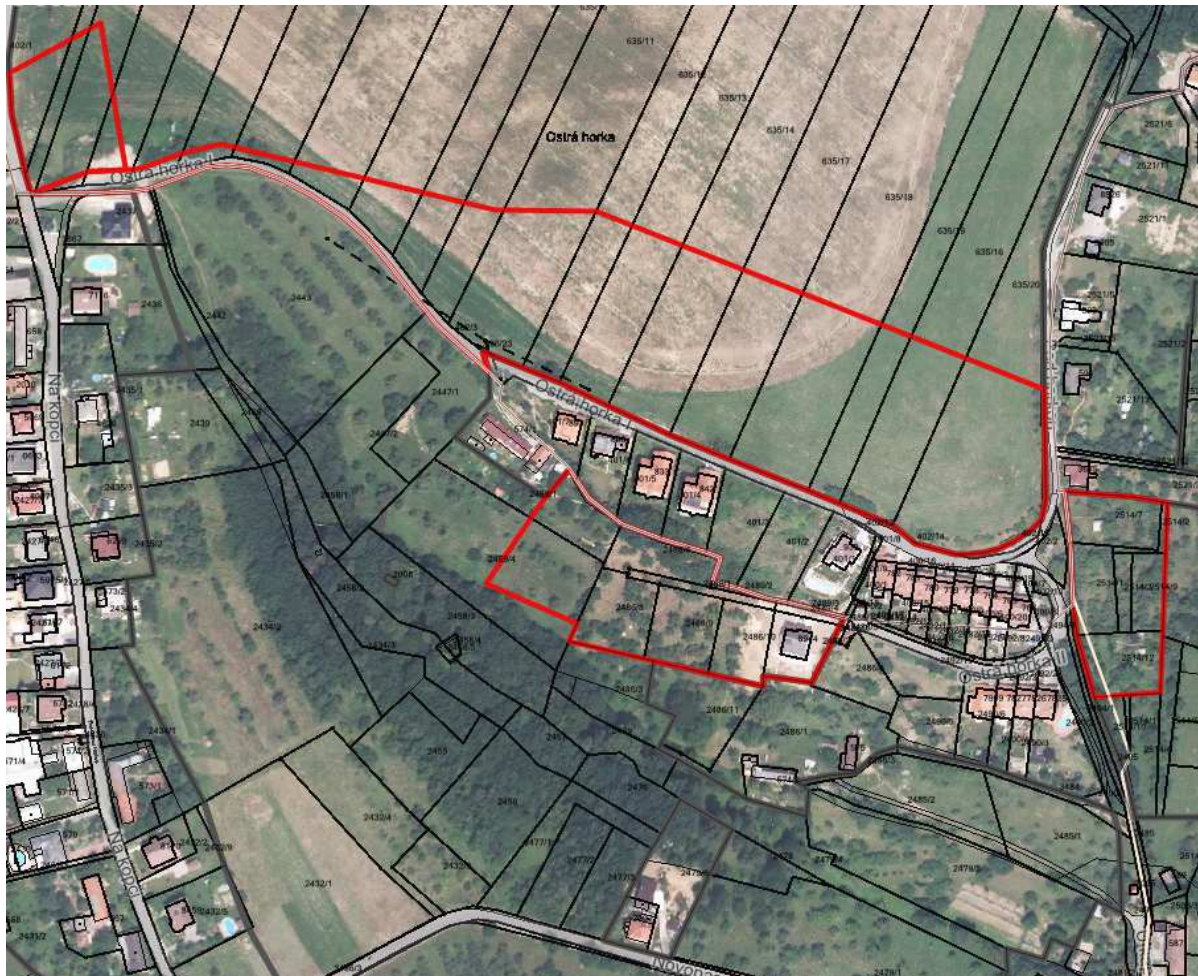


# ÚZEMNÍ STUDIE

## Ostrá Horka BI 501

---

### TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE



Květen 2014

**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. Jan Přehnal, jr.
Doprava	ing. Pavel Onderka - konzultačně
Vodní hospodářství	Marek Flekáč - konzultačně
Zásobování plynem	Marek Flekáč - konzultačně
Zásobování el.energií	ing. Jozef Osvald - konzultačně

## 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. Podmínky využití plochy s ÚPN
  - C.3. 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 životní prostředí

## Obsah grafické části územní studie

---

- |                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| 1. Výkres širších vztahů        | 1 : 1000 |
| 2. Hlavní výkres                | 1 : 600  |
| 3. Typický řez navrženým územím | 1 : 250  |
| 4. Vlastnické vztahy            | 1 : 1000 |

## A. Vymezení řešeného území

---

Řešené území se nachází v severní části Zlína na Mladcové, v lokalitě Ostrá Horka I. Dopravně je napojeno na obslužnou komunikaci v majetku města. Celé území se nachází v pohledově exponované poloze. Část území přimknutá ke komunikaci je limitována vedením vysokého napětí.

Rozsah zájmového území je definován návrhovou plochou BI 501 .

## B. Údaje o pořízení územní studie

---

Územní studie je pořizována z podnětu statutárního města Zlína.

Územní studie bude zpracována pro návrhovou plochu individuálního bydlení **BI 501**. Tato lokalita je vymezena v platném Územním plánu Zlína (ÚP), který byl schválen dne 15.12.2011 s nabytím účinnosti od 31.12.2011. Vzhledem k umístění lokality na okraji zastavěného území, ve kterém se významně uplatňuje vliv zástavby na krajinný ráz navazující volné krajiny, vzhledem k velikosti plochy, zvláště její hloubkové dimenzi zohledňující ochranné pásmo VN, je potřebné stanovit urbanistické uspořádání zástavby, stavební čáru a podrobnější regulační a prostorové podmínky pro výstavbu.

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

---

### C.1. Širší územní vztahy

---

Lokalita a její volné parcely jsou umístěny na okraji zastavěného území, jedná se o dostavbu dosud nezastavěné strany stávající ulice Ostrá Horka I. Území je pohledově exponované, stávající zástavba se výrazně uplatňuje v dálkových pohledech na pohledovém horizontu. Stávající zástavba je tvořena převážně řadovými rodinnými domy (RD), v menší míře individuálními RD, z nichž některé mají nadstandardní hmotové parametry.

V oblasti technické infrastruktury jsou navrženy potřebné sítě technické infrastruktury, které se napojují na stávající sítě technické infrastruktury /vodovod, plyn, kanalizace, rozvody NN/.

### C.2. Podmínky využití plochy z platného ÚP Zlína

---

Územní studie navrhuje využití řešeného území v souladu s podmínkami pro využití ploch, které jsou stanoveny v platném ÚP Zlína.

V textové části územního plánu v kap. F) *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek tyto podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu* jsou pro plochy individuálního bydlení **BI** stanoveny podmínky:

#### Hlavní využití:

– bydlení v rodinných domech a vilách

*pozn. zpracovatele: vily nejsou v ploše BI 501 možné vzhledem ke stanovené výškové regulaci zástavby*

#### Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky souvisejícího občanského vybavení (maloobchod do 1000 m<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

#### Doplňující podmínky pro využití navržené lokality:

- pohledově exponovaná plochy uplatňující se na horizontu města
- výšková regulace zástavby - max. 1 NP bez podkroví

### **C.3. Majetkoprávní vztahy**

<b>Parc.č.</b>	<b>Majitel</b>	<b>výměra /m<sup>2</sup></b>	<b>orná půda</b>
635/20	Jurášek Zdeněk a Helena, Na kopci 4389, Zlín (1/2)	7015	
	Úšela Radomír, Na Kopci 285, 76001, Zlín (1/2)		
635/16	Vinkler Jiří, Klabalská I/383, Zlín	6649	
635/19	Kundrátová Martina, Ostrá Horka II. 5662 Zlín	3862	
635/18	Brázdilová Františka, Pasecký žleb 4388, Zlín	10261	
635/17	Marek František, Křiby 4713, Zlín (2/3)	8050	
	Těšíková Kateřina, Pod Horkou 782, 76001 Zlín (1/3)		
635/14	Vlček Antonín, Na kopci 389, Zlín	8253	
635/13	Korec Daniel, č.p.571, Březnice (1/2)	7261	
	Švajdová Barbora Mgr., č.p. 571, 76001 Březnice (1/2)		
635/12	Vinkler Jiří, Klabalská I/383, Zlín	5190	
635/11	Richter Daniel, Richterová Zuzana, Podlesí I/5484	1000	
635/15	Kuželová Lenka, Hornoveská 80,76316 Fryšták (1/2)	14953	
	Škubal Marek, č.p. 270, 76351 Bohuslavice u Zlína (1/2)		
635/24	Kuželová Lenka, Hornoveská 80,763 16Fryšták (1/2)	1000	
	Škubal Marek, č.p. 270, 76351 Bohuslavice u Zlína (1/2)		
635/4	Škubal Jaromír, Na kopci 283, Zlín	5736	
635/10	Vlček Antonín, Na kopci 389, Zlín	7867	
635/9	Strnad Zdeněk, Na kopci 406, 76001 Zlín	9446	
635/8	Vymazalová Marie, Na kopci 539, 760 01 Zlín	9656	
635/7	Tomášová Božena, Mlýnská 604, Malenovice	7923	
635/6	Šilhák Jaroslav, Ing., Pomněnková 525, Kostelec	7693	
635/5	Tomášová Božena, Mlýnská 604, Malenovice	9434	
635/3	Jurášek Zdeněk a Jurášková Helena, Na kopci 4389, Zlín (1/2)		
	Marcela Milková, Formana 36, Zlín –Kudlov (1/2)	7284	
635/2	Moll Pavel, Na kopci 4418, Zlín	2206	

### **D. Podmínky využití území**

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

Nezbytnou podmínkou zástavby je rozšíření stávající komunikace na šířku vozovky 5,5 metru.

## **E. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení**

---

### **E.1. Stávající využití řešeného území**

---

Řešené území se nachází v severní části Zlína na Mladcové, v lokalitě Ostrá Horka I. Dopravně je napojeno na obslužnou komunikaci v majetku města. Celé území se nachází v pohledově exponované poloze. Část území přimknutá ke komunikaci je limitována vedením vysokého napětí.

Lokalita a její volné parcely jsou umístěny na okraji zastavěného území, jedná se o dostavbu dosud nezastavěné strany stávající ulice Ostrá Horka I.

V širším kontextu je území charakteristické rozvolněnou urbanistickou strukturou, stávající zástavba na okraji zastavěného území není koncentrovaná do větších celků a tvoří tak nenásilný přechod do volné krajiny. Je formována do jednoradiových ulicových struktur /jedno pořadí zástavby/, které „vybíhají“ do krajiny v nevelkých úsecích, vždy vzájemně odděleny většími plochami zeleně. Právě prolínání zelených ploch /zahrady, sady, postagrární lada, louky/, které probíhají volnou krajinou, se zastavěným územím je na severní hraně podřevnického údolí typickým krajinařsko urbanistickým prvkem, který je v platném ÚP zahrnut do ochrany přírodních hodnot. Stávající urbanistická zástavba ulice Ostrá Horka I je z hlediska návaznosti na volnou krajinu, ve vztahu ke krajinnému rázu na hranici přijatelného zahuštění. Další rozšiřování zástavby, předurčené platným ÚP, musí být řešeno s ohledem na zachování hodnot a kvality popsané urbánní krajiny.

### **E.2. Urbanistická koncepce**

---

Navrhovaná urbanistická koncepce vychází z celkového rozsahu a tvaru řešeného území, konfigurace terénu a z omezujících prvků řešeného území. Významnými prvky návrhu urbanistické koncepce byly vztah navrhované zástavby ke krajinnému rázu, možnosti napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Urbanistická koncepce zohledňuje také ekonomickou stránku řešení a racionální využití řešeného území.

Navržená zástavba v ploše BI 501 bude vzhledem k popsanému charakteru území rozptýlená, s umístěním samostatných rodinných domů. Zástavba bude v jednom pořadí, důvodem tohoto požadavku je především souvztažnost zástavby s krajinným rázem, dále pak jasně formovaná struktura ulice s hierarchicky vymezeným veřejným a soukromým prostorem.

Územní studie řeší pouze základní koncepci technické infrastruktury pro řešené území v lokalitě **BI 501**. Jsou pouze zohledněny stávající inženýrské sítě a navržena možnost připojení nové technické infrastruktury a navržena trasa nových inženýrských sítí pro danou lokalitu.

V lokalitě je umístěno celkem 13 rodinných domů (viz výkresová dokumentace).

#### **Závazné regulativy:**

- Poloha stavební čáry je ve vzdálenosti 11,5 metrů od severního okraje vozovky po rozšíření, stavební čára je vztažena k hlavní hmotě objektu RD. Tato vzdálenost vyplývá z požadavku ochranného pásma VN. V případě úpravy trasy vedení VN, která by mohla vyplynout z podrobnosti ve vyšším stupni projektové dokumentace, bude upravena i stavební čára.

- Ve vztahu k vyhlášce č. 501/2006 Sb., § 22 v platném znění je splněna minimální šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky RD, a to 8,0 metrů, navržená šířka veřejného prostranství je 10,0 m.

- Doplnkové stavby či přístavby mezi stavební čarou a hranicí veřejného prostranství nejsou s ohledem na ochranné pásmo vedení VN přípustné. Na pozemku RD je možno umístit stavby dle § 21 odst. 4 vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění za hranici stavební čáry. Garáže nebo kryté garážové stání bude součástí RD nebo jako samostatně stojící objekt s umístěním ve stavební čáře.

- RD budou mít plochou střechu s vodorovnou atikou, sklon střešní konstrukce bude max. do 5° (v souladu s ČSN 731901), RD budou maximálně jednopodlažní.

- RD mohou být podsklepené, úroveň ± 0,00 prvního nadzemního podlaží bude maximálně přimknuta k upravenému terénu s ohledem na možnosti výškového osazení objektu RD (při dodržení 0,15 m nad upraveným terénem pozemku).

- Oplocení domů směrem do ulice bude max. výšky 1,3 m, bude situováno na hranici veřejného prostoru. Oplocení nesmí zasahovat do rozhledového pole připojení stavby na pozemní komunikaci může zasahovat do hloubky pozemku do úrovně stavební čáry.

- Při situačním osazování objektů RD je v maximální míře respektována stávající parcelace. S přihlédnutím k orientaci RD ke světovým stranám a konfiguraci terénu budou jednotlivé objekty osazeny tak, aby každý měl vytvořen dobré podmínky pro oslunění obytných místností, venkovních pobytových ploch a přirozené výškové osazení do rostlého terénu. Obecně musí být dodrženy vzájemné odstupové vzdálenosti jednotlivých staveb 7 metrů a od majetkových hranic mezi pozemky min. 2,0 m.

Je navrženo rozšíření stávající obousměrné obslužné komunikace rozšířením stávající vozovky na šířku 5,5 m a nový chodník šířky 2,0 m. Uliční koridor – veřejné prostranství má navrženou šíři 10,0 m.

Technickou a dopravní infrastrukturu se navrhuje provést formou jedné etapy. Tím bude celá lokalita připravena pro postupnou dostavbu jednotlivými rodinnými domy. Technická infrastruktura bude napojena především na stávající síť. Jedná se o napojení na vodovodní řád, který probíhá kolem obslužné komunikace Ostrá Horka I. Lokalita může být napojena na uliční řád STL s napojovacím místem na západní straně lokality. Likvidace odpadních vod bude řešena kanalizací napojenou na stávající kanalizaci probíhající pod stávajícími rodinnými domy u obslužné komunikace Ostrá Horka I.

Napojení lokality na distribuční síť elektrické energie bude upřesněno po projednání s firmou EON. Podél rozšířené komunikace probíhá vedení vysokého napětí, jehož ochranné pásmo limituje návrh zástavby.

Počet rodinných domů:	13
Nárůst počtu obyvatel:	65

### **E.3. Veřejná prostranství**

---

Veřejné prostranství, jehož součástí je komunikace, představuje navržený uliční prostor v šířce 10,0 metrů. Komunikace je navržena v šířce 5,5 metrů. Ve vzdálenosti 2,5 metru od rozšířené vozovky na severní straně je rezervován pás pro uložení technické infrastruktury, na které je umístěn chodník šířky 2,0m, délky 310 m.

### **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.

## E.6. Protierozní opatření

---

V řešeném území a jeho nejbližším okolí nebyly zaznamenány účinky vodní eroze v době nepříznivých klimatických podmínek.

## E.7. Ochrana před povodněmi

---

Řešené území není dotčeno záplavovým územím.

## E.8. Limity využití území

---

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

- venkovní vedení VN
- zachování krajinného rázu

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.

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

## E.9. Doprava

---

Řešená lokalita je obsluhována stávající komunikací – ulice Ostrá Horka I proměnné šířky 3,5 - 4,5 metru. Studie navrhuje jednostranné rozšíření na 5,5 metru, a to v délce 490 metrů. Takto rozšířená komunikace bude napojena na stávající komunikační síť, a to na západní a východní straně, kde je již šířka vozovek 5,5 metrů.

Poloměry napojovacích oblouků na stávající MK jsou min. 6,0 m.

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

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

Další parkování v řešené lokalitě není navrhováno. Odstavení vozidel u RD bude řešeno na vlastních pozemcích RD mimo veřejné prostranství.

Chodník v řešené lokalitě je navrhován v šířce 2,0 m.

V daném úseku nejsou silniční ochranná pásma.

Vzhledem k tomu, že se jedná o koncovou lokalitu, která dopravně navazuje na místní komunikaci, nejsou pro danou komunikaci k dispozici žádné údaje o sčítání dopravy.

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**

---

Studie řeší v souladu se zadáním pouze základní koncepci technické infrastruktury nově navržené lokality. Z hlediska technické infrastruktury navrhuje uložení technické infrastruktury do pásu kolem komunikace v potřebné skladbě a normových odstupech tak, aby bylo možno stanovit plošné a prostorové dimenze pro zástavbu.

Napojovací místa kanalizace, vody a ntl plynovodu byla prověřena u správců a bylo zjištěno, že napojení bude bezproblémové. Rovněž bezproblémové bude napojení na distribuční síť elektrické energie na základě žádosti. Studie dále předpokládá vybudování veřejného osvětlení. Detailní řešení a rozhodnutí rozsahu VO bude předmětem vyšších stupňů PD. Navržené rozvody inženýrských sítí jsou patrné z hlavního výkresu a výkresu širších vztahů.

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 v šířce 7,0 m od krajního vodiče na každou stranu plně respektována v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. Eventuální přeložka tohoto vedení mimo lokalitu je investičně značně náročná. Případná úprava vedení bude předmětem vyššího stupně PD. Investor je povinen v souladu s prováděcí vyhláškou č. 51/2006 Sb. a vyhláškou č. 81/2010 Sb. k zákonu č. 458/2000 Sb. 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 skříní, včetně zajištění potřebných zdrojů

## **F. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí**

---

Navržená zástavba v ploše BI 501 bude vzhledem k popsanému charakteru území rozptýlená s umístěním pouze samostatných rodinných domů. Zástavba bude v jednom pořadí (jednořadá). Nepřípustné je druhé pořadí zástavby vůči obslužné komunikaci, které by



hloubka parcel, určených k zastavění, pravděpodobně umožnila. Důvodem tohoto požadavku je především souvztažnost zástavby s krajinným rázím, dále pak jasně formovaná struktura ulice s hierarchicky vymezeným veřejným a soukromým prostorem.

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.