

## **Ing. arch. Jaroslav Habarta – architektonický atelier**

Benešovo nábřeží 3742, 760 01 Zlín  
mobil: +420 603 230 933  
e-mail: j.habarta@centrum.cz

Provozovna: Štefánikova 167, 760 01 Zlín

# **Ú Z E M N Í   S T U D I E   J A R O S L A V I C E**

Doplnění zastavěného území o možné stavby v zahradách

červen 2019

**T E X T O V Á   Č Á S T**

## A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STAVBY

Název akce: Územní studie Jaroslavice - doplnění zastavěného území o možné stavby  
v zahradách

Pořizovatel: Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování,  
středisko územního plánování

Projektant: ing. arch. Jaroslav Habarta - architektonický atelier  
Benešovo nábřeží 3742, 760 01 Zlín

vypracoval: ing. arch. Jaroslav Habarta

Stupeň: Územní studie

Datum: 06/2019

## B. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

### 1. ÚČEL PROJEKTU

Územní studie je zpracována z vlastního podnětu. Důvodem jsou žádosti občanů o zástavbu v k. ú. Jaroslavice u Zlína na pozemcích, tvořících zahrady k rodinným domům bez přímé dopravní obsluhy, tzn. bez těsně přiléhajících stávajících ploch veřejných prostranství, což územní plán umožňuje pouze za podmínky, že je pro takovéto území zpracována územní studie, stanovující jednoznačné podmínky zástavby.

#### Požadavky vyplývající z územního plánu

Řešené území se nachází v plochách bydlení individuálního BI, část v plochách smíšených obytných SO.

- ve stabilizovaných a návrhových plochách zohlednit výškovou zónaci okolí
- *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.*

### 2. VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno v té části Jaroslavic, kde není jednoznačná ulicová zástavba a jednotná urbanistická struktura. Jedná se o území podél hlavní komunikace, vymezené od ulice Březové za ulici Návrší a Drahy včetně ulice Na Vrše. V tomto území se nachází neuspořádaná zástavba, umožňující ojedinělou dostavbu, aniž by byl narušen charakter a struktura zástavby původní. Terén v lokalitě je převážně svažité.

Zájem o dostavbu mají rodinní příslušníci majitelů stávajících rodinných domů.

### 3. VÝCHOZÍ PODKLADY

Jako poklad pro zpracování studie bylo použito :

- Územní plán Zlína ve znění změny č. 3A a 3C s účinností od 27. 7. 2018 (dále jen územní plán)
- digitalizované katastrální mapy
- podklady k stávajícím inženýrským sítím, získané od správců těchto sítí
- zadání pořizovatele

### 4. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Územní studie je zpracována v souladu se stavebním zákonem a s vyhláškou č 501/2006 Sb. *O obecných podmínkách na využívání území.*

#### **Navrhované koncepční řešení**

Studie respektuje podmínky platného územního plánu. Řešení vychází z reality daného území, respektuje stávající urbanistické, dopravní, kulturní, historické a jiné vazby. Studie se zabývá doplněním zastavěného území o možné stavby.

Navrhovaná zástavba zároveň v max. možné míře respektuje stávající vlastnické vztahy k jednotlivým parcelám. V rámci navrhované možné výstavby bude nutno v navrhovaném území upravit parcelaci pozemků, a to po dohodě a souhlasu se stávajícími vlastníky pozemků dotčených touto výstavbou.

Určujícím bodem návrhu nové zástavby byla možnost dopravního napojení navrhovaných staveb na stávající místní komunikační síť.

Odstupy domů od sebe a od sousedních parcel musí splňovat požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. *O obecných podmínkách na využívání území - §25.*

Navrhovaná výstavba bude navržena jako přízemní domy, podsklepené nebo částečně podsklepené reagující na charakter svažitého terénu. Výška zástavby je stanovena výškou jednoho nadzemního

podlaží a je zároveň limitována charakterem střechy, která může být využita pro bydlení. Střecha bude sedlová, která je charakteristická pro stávající architektonické prostředí. Připouští se i polovalbová střecha.

Řešené území je rozděleno na několik samostatných částí, které se od sebe liší způsobem navrhované zástavby:

#### Část A1

Zde je navržena možná výstavba čtyř rodinných domů. Výstavba je podmíněna zřízením nové příjezdové komunikace přes parcelu p.č. 308/1 a p.č.303/1. Pro tuto etapu je dostatečná komunikace šířky 3,5m.

#### Část A2 - výhled

Prodloužením komunikace z části A1 do prostoru rozvojového území A2 je umožněna výstavba dalších minimálně 11 rodinných domů.

Vzhledem k větší kapacitě možné výstavby je zde již navržena obslužná komunikace jako obousměrná dvoupruhová šířky 5,00 m.

#### Část B

Předmětem výstavby je rodinný dům, situovaný do dvorního traktu stávající zástavby. Stavba bude umístěna na pozemku p.č. 366/9 a p.č. 366/10 a bude přístupná příjezdovou cestou na pozemku p.č. 365/8. Cesta bude napojena na ulici Drahy.

#### Část C

V lokalitě Návrší je řešena výstavba tří rodinných domů na parcelách p.č. 281/1 a p.č. 293. Výstavba je podmíněna zbudováním příjezdové cesty, která bude na pozemku p.č. 294, kde se nachází soukromá obslužná cesta, která bude upravena dle podmínek US (min. šířka 3,5m). Tato cesta může výhledově navázat na komunikaci v části A1-A2.

## **5. NAVRŽENÉ REGULAČNÍ PRVKY**

### **Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání**

- 1) Stavební čáry budou limitovány min. odstupem 6 m od veřejné přístupové komunikace nebo veřejného prostranství.
- 2) Podlažnost – jednopodlažní objekty rodinných domů, podsklepené nebo částečně podsklepené, s obytným podkrovím.
- 3) Typ zastřešení – šikmá sedlová střecha s předepsaným sklonem 35° – 45°. Připouští se polovalbová střecha.
- 4) Orientace hlavního hřebene je doporučena rovnoběžně s uliční čarou nebo bude navazovat na orientaci hřebenů okolní zástavby
- 5) Povrchová úprava stěn – navazuje na charakter stávající zástavby obce. Je vyloučena srubová technologie z masivních dřevěných trámů.
- 6) Výška uličního oplocení byla stanovena 1,5 m nad úroveň obrubníku sousedící silnice. Výplň oplocení bude transparentní. Plná výplň oplocení se nepřipouští.

V grafické části je umístění rodinných domů pouze orientační.

## **6. KAPACITNÍ ÚDAJE**

Plocha řešeného území	10,78 ha
Navržená dostavba celkem	10 rodinných domů v zastavěném území 11 rodinných domů v rozvojovém území

## **7. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ**

- Příprava území
- Dopravní řešení
- Terénní a sadové úpravy
- Zásobování vodou
- Kanalizace
- Zásobování plynem
- Zásobování elektrickou energií
- Spoje a telekomunikační zařízení
- Odpadové hospodářství

### **7.1 Příprava území**

Před započítím výstavby objektů, komunikací a inženýrských sítí bude v řešeném území provedena demontáž části stávajícího oplocení pozemků, odstranění stavebních objektů překážejících výstavbě, vykácení dřevin a keřů. Na takto vyčištěném území bude provedeno sejmutí ornice v minimální tloušťce 200 mm, která bude uskladněna na určené skládce a bude zpětně použita po dokončení stavebních prací na úpravu okolí komunikací a výkopů.

### **7.2 Dopravní řešení**

#### **Stávající stav**

Lokalita určená pro výstavbu objektů se nachází v katastrálním území Jaroslavice a je napojena na stávající dopravní skelet městské části.

#### **Navrhovaný stav**

##### **Část A1**

Součástí předkládaného návrhu části A1 je vybudování účelové komunikace o šířce 3,5 m pro dopravní obsluhu daného území pro plánovanou výstavbu. Zpevněná plocha vozovky navazuje výškově a směrově na stávající asfaltovou vozovku ulice Na Vrše.

Možnost připojení vozovky na stávající silniční síť bylo posuzováno dle Vyhlášky, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích č.104/97 Sb. (v platném znění). Komunikace je asfaltová obousměrná jednopruhá vozovka šířky 3,5 m s krajnicemi.

##### **Část A2**

S ohledem na možný rozvoj území a zkapacitnění dopravy bude z hlediska obslužnosti rozvojového území komunikace navržena v celé délce od ulice Na Vrše jako obousměrná, dvoupruhová šířky 5,00 m pro návrhovou rychlost 30km/hod.

##### **Část B, C**

Podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k místním komunikacím

Napojení samostatných navrhovaných RD bude řešeno příjezdovou cestou s vozovkou min. šířky 3,5 m, která bude napojena stávající dopravní skelet městské části. Povrch vozovky bude navržen bezprašný – asfaltový nebo betonový. Napojení může být navrženo i přes sousední parcely, kde bude zřízeno břemeno jízdy a chůze (část B a C). Komunikace bude umožňovat obslužnost stavby a příjezd požární techniky.

##### **Rozvojová oblast**

S ohledem na možný rozvoj území a zkapacitnění dopravy bude z hlediska obslužnosti rozvojového území komunikace navržena jako obousměrná, dvoupruhová šířky 5,00 m pro návrhovou rychlost 30km/hod.

Projektantem byla tato komunikace zařazena do funkční třídy C – místní komunikace obslužná (MO), dle doporučené technické normy ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací (leden 2006). Jedná se tedy o místní obslužnou silniční komunikaci zpřístupňující nově zastavěné území. V souladu s ČSN 73 6110 je navržena úsporná dvoupruhová obousměrná komunikace, kdy intenzita vozidel za 24 hodin bude menší než 500. Vozovka bude rozdělena vodorovným dopravním značením na obousměrný jízdní pruh šířky 3,00 m a parkovací bloky pro podélná stání šířky 2,00 m. Tyto bloky parkovacích podélných stání budou prostřídány směrově tak, aby se silniční doprava v lokalitě zpomalila a zklidnila. Parkovacími místy nebudou omezeny vjezdy na pozemky.

Ohraničení asfaltové vozovky bude silničním betonovým obrubníkem 15/25 cm vysunutým +120mm nad niveletu přilehlé asfaltové vozovky, v místě napojení vjezdů a v místech průlehů bude lemující obrubník vysunut +20mm na niveletu přilehlé asfaltové vozovky (bezbariérová úprava).

Povrch vozovky bude navržen bezprašný - asfaltový (jízdni pruh). Vozovka silnice je navržena na dopravní zatížení V. s návrhovou úrovní porušení D 2. Konstrukce vozovky bude řešena takovým způsobem, aby s požadovanou spolehlivostí (ve vztahu k pořizovacím nákladům a k nákladům na údržbu) odolala zatížením a jiným vlivům, které lze během provádění a užívání očekávat). Konstrukce vozovky bude navržena na minimální požadovanou hodnotu modulu přetvárnosti podložní zeminy (zemní pláně)  $E_{def,2} = 45\text{MPa}$ .

Dlouhodobé parkování vozidel bude situováno na pozemcích jednotlivých vlastníků rodinných domů. Do 100 m<sup>2</sup> celkové plochy domu bude vytvořeno 1 parkovací místo, nad 100 m<sup>2</sup> dvě parkovací místa. Na vozovce MO pak budou parkovat návštěvníci.

Odvodnění vozovky bude přes travní drn do zasakovacích průlehů, navržených podél vozovky.

Vzhledem k předpokládané intenzitě chodců v řešené lokalitě zástavby rodinných domů se jeví jako vhodné vybudovat podél nových silničních komunikací veřejný dlážděný chodník šířky 1,50 m. Po obou stranách obslužné komunikace budou navrženy zelené pásy.

### **7.3 Terénní a sadové úpravy**

Terén v lokalitě je převážně svažité. Osazení objektů do terénu bude prováděno s maximální snahou o zachování stávající modelace terénu.

Zeleň v obci se uplatňuje ve formě zahrad a alejí. Atypickým, nevhodným prvkem, pro toto území jsou borovice, jalovce, stříbrné smrky a další jehličnany.

Nová zeď plánované zástavby bude navazovat na původní charakter zeleně. Budou použity především užitkové i okrasné listnaté stromy a keře.

### **7.4 Zásobování vodou**

#### **Stávající stav**

V městské části je vybudován veřejný vodovod, který je v majetku Moravská vodárenská a.s.

#### **Navrhovaný stav**

Systém zásobování vodou dle schváleného územního plánu se nemění. Budoucí nemovitosti budou napojeny na tento řad samostatnými vodovodními přípojkami.

Pro vnější požární zásah jsou na vodovodním řadu osazeny hydranty.

### **7.5 Kanalizace**

#### **Stávající stav**

V městské části je vybudovaná kanalizace, v současné době je provozována jako jednotná a je v majetku a správě firmy Moravská vodárenská a.s.. Kanalizace je napojena na čistírnu odpadních vod v Malenovicích. Část kanalizace je řešena jako dešťová.

#### **Navrhovaný stav**

Systém odkanalizování dle schváleného územního plánu se nemění.

V rámci řešené lokality budou dešťové vody z nových komunikací a zpevněných ploch svedeny do zasakovacího průlehu, který bude situován souběžně s vozovkou. U navrhovaných rodinných domů budou vybudovány akumulární a vsakovací jímky. Likvidace dešťových vod z nové zástavby bude prioritně řešena zasakováním na místě.

Splaškové odpadní vody budou napojeny přípojkami na stávající řad jednotné kanalizace. Odtud budou dále svedeny na centrální ČOV k čištění.

### **7.6 Zásobování plynem**

#### **Stávající stav**

V městské části je vybudovaná STL plynovodní síť, kterou provozuje firma RWE.

#### **Navrhovaný stav**

Systém zásobování plynem dle schváleného územního plánu se nemění.

Navržená výstavba bude napojena přípojkami na stávající plynovodní síť.

## **7.7 Zásobování tepelnou energií**

### **Navrhovaný stav**

Pro vytápění RD a ohřev TV bude využit zemní plyn nebo alternativní energetické zdroje (tepelná čerpadla, kotle na pevná či kapalná paliva, přímotopné vytápění, atd.).

## **7.8 Zásobování elektrickou energií**

### **Stávající stav**

V současnosti je v městské části distribuční rozvod NN. Zásobování elektrickou energií provádí firma ČEZ a.s..

### **Navrhované řešení**

Rozvod NN - pro zásobování navrhované lokality A rodinných domů. - jako majitel a provozovatel distribučního rozvodu NN - zrealizuje nový distribuční kabelový rozvod NN. Zmíněný rozvod NN bude vždy na hranici sousedících parcel vysmyčkován v pojistkové přípojkové skříně, která se takto stane místem napojení přípojky NN stavebníka konkrétní stavby. Nový distribuční rozvod bude - dle aktuální energetické situace v lokalitě - propojen se stávajícím systémem NN rozvodů v obci.

Podmínka realizace - uvedený nový distribuční kabelový rozvod bude firma ČEZ a.s. realizovat na základě splnění všech podmínek, které ČEZ a.s. uvede v návrhu "Smlouvy o připojení .... k DS", vystavené na základě předchozí "Žádosti o připojení k DS", podané stavebníkem.

Uložení kabelů – zmíněný kabelový distribuční rozvod NN firmy ČEZ a.s. včetně přípojkových pojistkových skříní budou realizovány na pozemcích volně přístupných z veřejného prostranství. Stejně tak elektroměrové rozvaděče budou volně přístupné pro kompetentní pracovníky firmy ČEZ a.s., budou vždy na hranici dvou sousedících pozemků.

### **Veřejné osvětlení**

Nově navržená obslužná komunikace v lokalitě A1-A2 bude vybavena systémem veřejného osvětlení, provozované v režii obce. Osvětlení bude provedeno venkovními uličními svítidly, osazenými na ocelových osvětlovacích stožárech. Zdrojem světla bude buď příslušně výkonná výbojka nebo zdroj LED. Napájecí rozvod bude uložen ve výkopu. Nový systém bude napojen na stávající rozvod VO v obci, společně s ním bude také spínán a stane se jeho součástí.

## **7.9 Spoje a telekomunikační zařízení**

Řešená lokalita A1-A2 bude vybavena technickou připraveností pro možnost zatažení kabelů elektronických komunikací - EK. Po celé délce komunikace bude ve výkopu položena plastová chránička, která bude vždy na hranici dvou sousedících pozemků přerušena odbočovací šachtou, která se takto stane místem napojení jednotlivých domů na uvedenou síť EK. Zprovoznění sítě resp. zatažení datových kabelů bude přizpůsobeno aktuální nabídce provozovatelů sítí v dané lokalitě.

Alternativou je stav, kdy stavebník vybaví svůj RD autonomním samostatným anténním systémem na střeše domu.

## **7.10 Odpadové hospodářství**

### **Stávající stav**

V současnosti nakládání s komunálním odpadem je upraveno městskou vyhláškou. Je prováděn běžný svoz domovního odpadu a termínově jsou řešeny sběry tříděného odpadu. Několikrát ročně je organizován sběr nebezpečného a velkoobjemového odpadu.

Sběr je smluvně řešen se společností TS Zlín. Odpad je ukládán do odpadových nádob k tomu určených, situovaných u jednotlivých objektů. Recyklovaný odpad je ukládán k svozu na vymezených stanovištích v obci, vybavených příslušnými kontejnery.

### **Navrhovaný stav**

Jednotlivé RD budou vybaveny sběrnými nádobami na domovní odpad, které budou situovány poblíž svozových tras. Odvoz odpadu naváže na současný režim svozu. Recyklovaný odpad je ukládán k svozu na vymezených stávajících stanovištích v obci. Stávající kapacita a dostupnost stanovišť je dostatečná.

## C. VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

### Seznam výkresové dokumentace

01	širší územní vztahy	
02	letecký snímek	
03	výřez z územního plánu	1 : 1000
04	hlavní výkres	1 : 1000