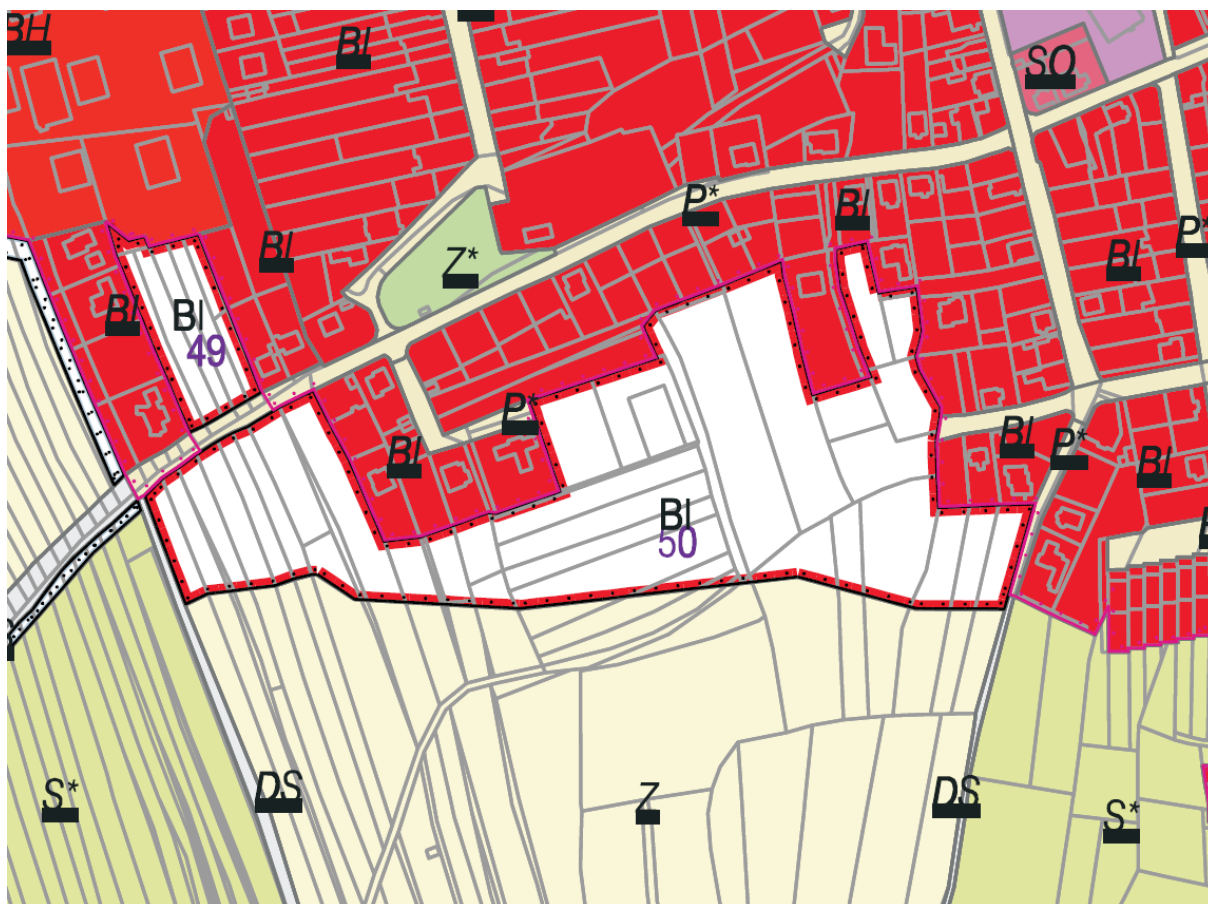


ÚZEMNÍ STUDIE

Malenovice - lokalita BI 50

Textová část



Srpen 2015

Pořizovatel:
Magistrát města Zlína, středisko územního plánování

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o pořizovateli dokumentace

Pořizovatel	:	Magistrát města Zlína, středisko územního plánování Náměstí Míru 12 761 40 Zlín
Zastoupený	:	Ing. Petrou Reichovou vedoucí střediska územního plánování
Objednatel studie	:	Magistrát města Zlína, středisko územního plánování Náměstí Míru 12 761 40 Zlín

Údaje o stavbě

Název stavby	:	Malenovice – lokalita BI 50
Místo stavby	:	Zlín – místní část Malenovice
Kraj	:	Zlínský
Pozemky dotčené stavbou	:	viz Přehled dotčených pozemků

Údaje o zpracovateli dokumentace

Projekční firma	:	FORMICA s.r.o. Slovenská 2685 760 01 Zlín
IČO firmy	:	46982663
DIČ firmy	:	CZ – 46982663
Ředitel firmy	:	Ing. arch. Pavel Hanulík
Autor studie	:	Ing. arch. Štefan Čillík
Stupeň dokumentace	:	Územní studie
Datum	:	srpen 2015
Zakázkové číslo	:	1415

OBSAH A USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A. TEXTOVÁ ČÁST

- A.1 Úvod
- A.2 Vymezení a popis řešeného území
- A.3 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- A.4 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů
- A.5 Návrh koncepce řešeného území
 - 5.1 Urbanistická koncepce
 - 5.2 Dopravní řešení
 - 5.3 Technická infrastruktura
 - 5.4 Veřejné prostranství
 - 5.5 Koncepce zeleně
- A.6 Koncept řešení ve variantách
 - 6.1 Situace koncept varianta 1
 - 6.2 Situace koncept varianta 2
 - 6.3 Situace koncept varianta 3
 - 6.4 Situace koncept varianta 4
 - 6.5 Situace koncept varianta 5
 - 6.6 Situace koncept varianta 6

B. GRAFICKÁ ČÁST

- | | | |
|-----|---|----------|
| B.1 | Situace širších vztahů | 1: 5 000 |
| B.2 | Vlastnické vztahy – kopie katastrální mapy s vyznačením dotčených pozemků | 1: 1 000 |
| B.3 | Dopravní řešení a řešení inženýrských sítí | 1: 1 000 |
| B.4 | Situace - urbanistické řešení | 1: 1 000 |
| B.5 | Řezy územím | 1: 500 |
| B.6 | Schematické řezy uličním prostorem | 1: 100 |

A.1 Úvod

Podnět na zpracování územní studie obdržel pořizovatel od Vlastimila Dudy dopisem ze dne 21.1.2015.

Územní studie je zpracována pro návrhovou plochu individuálního bydlení BI 50. Tato lokalita je vymezena v platném Územním plánu Zlína, který byl schválen dne 15.12.2011 v právním stavu ke dni 03.06.2014. Vzhledem k velikosti plochy a potřebě řešení zejména dopravní a technické infrastruktury je územním plánem stanovena podmínka zpracovat podrobnější dokumentaci, ve které by bylo upřesněno zejména řešení dopravy a stanovení regulačních podmínek pro výstavbu.

A.2 Vymezení a popis řešeného území

Řešené území, které je vymezené návrhovou plochou BI 50, se nachází ve zvlněném až svažitém severozápadním okraji městské části Zlín – Malenovice u Zlína. Z východní a severní strany prostorově navazuje na stabilizovanou zástavbu samostatných rodinných domů. Západní a jižní okraj řešeného území plynule přechází do rozvolněné krajiny. Nyní má území charakter neintenzivně využívané zemědělské půdy a hospodářských ploch. Ve východní části území je ještě, dle převažující ovocné výsadby, patrna historie zahrádkářských aktivit včetně drobných staveb zahradních domků. Hrany stávajících mezí a plužinové parcelace jsou konturovány nižší vzrostlou zelení povětšinou neudržovaných starších ovocných stromů.

Dopravní obsluha území se v současnosti odehrává několika sjezdy ze stávajících veřejných zpevněných komunikací. Jedná se o západní část Svárovec, východní komunikační propojení mezi RD č. p. 1176 a 947 z ulice Sokolovská, západní konec ulice Polní I a jižní zakončení ulice Sokolovské. K ostatním částem řešeného území, které nejsou zrovna oploceny, vede pěší přístup a terénní příjezd.

Celková výměra řešeného území činí 4,811 ha, z čehož vyplývá potřeba na minimální požadovanou výměru veřejného prostranství i dle zadavatele 2 000 m².

Rozsah zájmového území v katastru SMZ je doložen v situaci širších vztahů – výkres č. **B.1**.

Podmínkou realizace celého území je etapizace výstavby.

Rozsah dotčených pozemků a vlastnické vztahy jsou doloženy na výkresu vlastnických vztahů – výkres č. **B.2** a v následujícím přehledu:

<u>Parc.č.</u>	<u>Vlastník</u>
689/25, 695/1, 695/4, 695/5, 712/1, 726/1, 726/2, 1864/1, 1864/2	Statutární město Zlín
727/7, 736/1, 1868/6	Česká republika
675/1	Francová J., Honzírková D.
675/2	Staša B.
675/3	Vondřejcová I.
675/5	Sedlár R., Sedlářová M.
683/1, 683/2	Halaška P.
684	Trčala A.
690/7	Urbanec M.
690/9	Urbanec T.
692/1, 692/2, 692/9	Koníčková T., Sedláčková M.

692/10	Dostál P., Dostálová P.
694/1	Slovenčík I., Svinkásková M.
697/1	Vavrušová M.
718/1, 719	Valštýn V., Valštýnová K.
718/2, 718/3, 718/4, 718/5, 718/6	Klapilová J., Nedbal R.
720/1, 720/7, 720/9	Tankó I.
727/1, 727/6	Vykoukal P., Vykoukalová M.
737/2	Odstrčil J.
739/2	Duda V.
746/1, 747/1, 747/2,	Landa M.
749/2, 749/4	Pokorný R.
755/1, 755/2, 755/4, 757/1	Peček A.
762/1	Faicová S., Hamalová V., Mikolandová H., Petříková M., Řihák M., Šmehlíková J.

A.3 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Z návrhové části územního plánu vyplývají tyto podmínky:

Plocha individuálního bydlení - BI

Hlavní využití:

– bydlení v rodinných domech a vilách

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 m² prodejní plochy)

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

Doplňující podmínky pro využití navržené lokality:

- zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování
- bude řešena obsluha napojením na stávající veřejná prostranství
- bude zachován příjezd ke stávajícím objektům rodinných domů
- výšková hladina zástavby max. 2 NP

Celková výměra: 4,811 ha

Minimální požadovaná výměra veřejného prostranství: 2000 m²

A.4 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Území je dotčeno těmito limity:

- archeologické naleziště III. kategorie

- IV. třída ochrany zemědělského půdního fondu

A.5 Návrh koncepce řešeného území

5.1 Urbanistická koncepce

Lokalita je umístěna na okraji zastavěného území městské části Malenovice, navržena je tedy taktéž zástavba rozptýlená, s umístěním samostatných rodinných domů (RD) podél obslužných komunikací.

Urbanistické řešení celé lokality **BI 50** navazuje na stávající zástavbu izolovanými rodinnými domy.

Celé území, tj. **1.** a **2.** etapa, je navrženo tak, aby bylo vhodně začleněno do pohledově exponované části města Zlína uplatňující se na horizontu městské části Malenovice zejména při dálkových pohledech ze západní strany po příjezdové silnici I/49.

V 1. etapě se jedná vesměs o území navazující na stávající komunikace, ve 2. etapě pak o plochy ve středové části lokality. Rodinné domy jsou navrženy podél navržených komunikací s regulačními podmínkami – viz další text. Zástavba je navržena rozvolněná s dostatečnými vzájemnými odstupy rodinných domů, čímž je více respektována původní funkce lokality zahrad a volné krajinné zeleně.

Hlavní plochy veřejného prostranství jsou navrženy v centrální části území s dětským hřištěm s výměrou 777 m² a volná plocha v prostoru obratiště s výměrou 1 850 m², celkem plocha veřejných prostranství činí 2627 m². Takto umístěné veřejné prostranství je volně přístupné a nezasahuje do soukromí budoucí zástavby.

Celková výměra řešeného území činí 4,811 ha.

Základní prostorové uspořádání

- lokalita je umístěna na okraji zastavěného území městské části Malenovice, navržena je tedy zástavba rozptýlená, s umístěním samostatných rodinných domů (RD) podél obslužných komunikací

- jednotlivé RD jsou osazeny do nově navržené parcelace, s ohledem na rozlehlost řešeného území a koncepci dopravního napojení není úplně možné respektovat stávající vlastnické vztahy v území

- s přihlédnutím k orientaci RD ke světovým stranám a konfiguraci terénu jsou jednotlivé objekty RD osazeny tak, aby každý měl vytvořen dobré podmínky pro oslunění obytných místností, venkovních pobytových ploch a přirozené výškové osazení do rostlého terénu

- vzájemné odstupové vzdálenosti jednotlivých staveb RD jsou stanoveny i s ohledem na konfiguraci terénu minimálně na 7m;

- odstupová vzdálenost každého rodinného domu od navržených majetkových hranic mezi pozemky je stanovena na 3 m od jedné hranice, a to jako minimální;

- poloha stavební čáry od uliční majetkové hranice je v navržené parcelaci standardně stanovena na 6 m od koridoru veřejného prostranství; poloha stavební čáry je stanovena jako minimální avšak vždy pro skupinu domů v řadě stejná - viz schematický řez navrženým územím

- v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 22 je stanovena šířka hlavního komunikačního veřejného prostoru, jehož součástí je pozemní obousměrná komunikace š. 5,50 m zpřístupňující pozemky RD a jednostranný chodník š. 1,60 m, a na opačné straně komunikace pás zeleně šířky 1,00 m na celkových 8,10 m. Šířka veřejného prostranství s jednosměrnou komunikací – propojka na ulici Polní I je stanovena na 6,5 m s komunikací šířky 4,0 m. Minimalizace těchto veřejných prostor je žádoucí i s ohledem na nepravidelný a vyšší spád terénu 5 až 11 %.

- rodinné domy jsou navrženy se zastřešením plochou střechou, RD mají maximálně dvě nadzemní podlaží, domy mohou být podsklepené, úroveň $\pm 0,00$ prvního nadzemního podlaží bude maximálně přimknuta k upravenému terénu

- dle polohy RD nad a pod obslužnou komunikací v příčném řezu ulicí bude úroveň $\pm 0,00$ prvního nadzemního podlaží max. 0,5 m nad a nebo pod její niveletou v úrovni návaznosti pozemku na tuto komunikaci

- součástí všech RD a vil jsou garáže, garážová stání, která budou součástí hlavní hmoty objektu a budou umístěna za stavební čarou, s přímým napojením na obslužnou komunikaci. Odstavení vozidel bude na zpevněné ploše na pozemku stavby RD mimo veřejné prostranství

- oplocení domů směrem do ulice je max. výšky 1,30 m, bude situováno na hranici veřejného prostoru bez podezdívky nebo na podezdívce s maximální výškou 0,1 m, další oplocení pozemků je řešeno drátěným pletivem

Etapizace výstavby

- **I. etapa** výstavby v okrajových polohách území, a to západní část v prodloužení ulice Svárovec, odbočením z ulice Sokolovské, jižním prodloužením ulice Sokolovské a západním ulice Polní I: celkem v I. etapě je řešeno 12 rodinných domů

- **II. etapa** výstavby v centrální části území komunikačně zpřístupněná na severní straně odbočením z ulice Svárovec a propojkou s ulicí Polní I. Podmínkou realizace II. etapy je dořešení vlastnických pozemkových vztahů v přístupových místech do území. Celkem v II. etapě je řešeno 11 rodinných domů

5.2. Dopravní řešení

Zásadním problémem koncepce tohoto poměrně rozsáhlejšího a neuceleného území je doprava, a to zejména napojení lokality a následné optimální vnitřní trasování nových komunikací s napojením na nové inženýrské sítě s jejich navrženou polohou.

Zájmové území BI 50 je dopravně napojeno na stávající dopravní systém vybudovaný v místní části Zlín - Malenovice.

Dopravní obsluha území se v současnosti odehrává několika sjezdy ze stávajících veřejných zpevněných komunikací. Jedná se o západní část Svárovec, východní komunikační propojení mezi RD č. p. 1176 a 947 z ulice Sokolovská, západní konec ulice Polní I a jižní zakončení ulice Sokolovské. K ostatním částem řešeného území, které nejsou zrovna oploceny, vede pěší přístup a terénní příjezd.

Navržené komunikační propojení území

1. prodloužení ulice Svárovec - tato komunikace obsluhuje část území 1. etapy s navrženými 4-5 rodinnými domy, šířka komunikace je 5,5 m, komunikační větev je

- ukončena normovým obratištěm, podél komunikace je navržen jednostranný chodník šířky 1,6 m
2. prodloužení ulice Sokolovská směrem jižním - tato komunikace obsluhuje část území 1. etapy s navrženými 4-5 rodinnými domy, s ohledem na stísněný stávající uliční profil je šířka komunikace navržena 4,5 m, komunikační větev je před západním odbočením ukončena normovým obratištěm, podél komunikace je navržen jednostranný chodník šířky 1,6 m
 3. východní komunikační propojení mezi RD č. p. 1176 a 947 z ulice Sokolovská – tato komunikace obsluhuje část území 1. etapy s navrženými 2 rodinnými domy, stávající stav, možná rekonstrukce
 4. prodloužení ulice Polní I směrem západním - tato komunikace obsluhuje část území 1. etapy s navrženým 1 rodinným domem
 5. stávajícím odbočením z ulice Svárovec a jejím prodloužením do území - tato komunikace obsluhuje území 2. etapy s navrženými 11 rodinnými domy, šířka komunikace je 5,5 m, komunikační větev je ukončena normovým obratištěm, podél komunikace je navržen jednostranný chodník šířky 1,6 m

Centrální část území – 2. etapu výstavby lze zpřístupnit s ohledem na majetkové poměry až po vzájemné dohodě majitelů pozemků.

Území je doplněno pěšími komunikačními propojkami a hlavním veřejným prostranstvím s dětským hřištěm.

5.3. Technická infrastruktura

Dostupné inženýrské sítě se nachází v okrajových polohách řešeného území.

Kanalizace oddílná

Vodovod

Plynovod NTL

Inženýrské sítě, potřebné k napojení území na technickou infrastrukturu jsou dostupné v místě lokality s napojením na stávající uliční řady. S ohledem na to, že v 1. etapě jsou domy situované v okrajových polohách lokality a tedy v přímé vazbě na stávající zástavbu lze tyto domy řešit přímým napojením na stávající řady inženýrských sítí.

Pro 2. etapu výstavby je nutné dle sdělení správce posílení především kanalizačních větví lokality.

Rozvody NN

1. Zdroj elektrické energie

1.1. Distribuční rozvody nn

Novostavby RD budou napojeny na zdroj elektrické energie, na stávající upravené distribuční rozvody nn energetiky, které jsou nejbližší k zastavovanému území. Místo a způsob napojení určí energetika E-On distribuce, a.s.

Nové rozvody, napojení na zdroj, budou rozděleny na dvě části, na distribuční rozvody nn a přípojky nn k jednotlivým RD. Distribuční rozvody vytvoří napájecí smyčku vedení, do které budou vloženy pojistkové skříně, ze kterých se napojí jednotlivé přípojky nn do RD.

Zastavované území není celistvá plocha, proto napojení na distribuční rozvody bude rozděleno na část napojenou ze stávající trafostanice, část na stávající nadzemní kabelové vedení nn, a to z několika míst.

Nové vedení bude uloženo v zemi podél nové místní komunikace, pod chodníkem či v zeleném pásu mimo parcely stavebníků RD.

Poznámka: Přívod elektrické energie po hranici pozemku RD je dodávkou a investicí energetiky, ostatní je investicí stavebníka RD. Návrh zásobování elektrickou energií pro výstavbu RD bude potvrzen „Žádostí E-On a.s. o zřízení nového odběrného místa“ pro jednotlivé RD.

Instalovaný / výpočtový výkon jednoho RD, odhad

Pi cca 20 kW / Pp = 14 kW

Počet rodinných domů:

23 RD

Přenášený výpočtový výkon, celkem

P cca 110 kW

Odhad délky nových kabelových rozvodů

L cca 700 m

1.2. Přípojky nn

Přípojky nn řeší napojení jednotlivých objektů RD na distribuční rozvody nn E-On, a.s. Přípojky se provedou kabelovým zemním vedením napojeným z pojistkových skříní rozvodů energetiky a ukončeným v rozvaděči měření spotřeby elektrické energie RD. Rozvaděče s měřením se předpokládá umístit v oplocení pozemku investora RD.

2. Přípojky SEK, trasa O2, trasa TKR

Vnější rozvody sítí elektronických komunikací (SEK) budou řešeny pro celé území, tedy pro 23 samostatně stojících RD. Rozvody budou provedeny kabelovým zemním vedením uloženým podél nové přístupové komunikace k RD.

Přípojky SEK do jednotlivých RD se provedou samostatným vedením napojeným v nové kabelové skříní, která bude napojena na stávající rozvody poskytovatele této služby (fy O2, UPC, Avonet apod.). Vybraní poskytovatelé elektronických služeb upřesní místo napojení na stávající rozvody SEK, které vedou v těsné blízkosti stavby.

Předpoklad napojení:

min. 23 ukončení

3. Veřejné osvětlení

Nová přístupová komunikace a chodníky budou osvětleny veřejným osvětlením, svítidly na stožárech umístěných po jedné straně komunikace. Osvětlení se provede parkovými 4,5 m osvětlovacími žárově pozinkovanými stožáry s výbojovými svítidly SHC 70W. Typ stožárů a svítidel upřesní správce VO TS Zlín. Rozmístění nových stožárů VO se provede po cca 30 m. Odlehlé části zastavovaného území budou napojeny na stávající nadzemní kabelové rozvody VO, které jsou zavěšené na sloupech vedení NN energetiky.

Předpokládá se, že převážná část rozvodů veřejného osvětlení bude napojena na nový rozvaděč RVO napojený na rozvody E-On přes měření elektrické energie.

Základní technické údaje:

- Rozvodná soustava 3NPE AC 50 Hz, 400/230V / TN-C
- Předpokládaný počet osvětlovacích bodů - cca 15 ks
- Předpokládaná délka kabelových vedení - cca 600 m
- Instalovaný výkon osvětlení - Pi cca 1,3 kW

4. Ochranná pásma

Podle zákona č. 458/2000 Sb. vzniká okolo kabelů NN energetiky ochranné pásmo 1 m na každou stranu vedení, okolo vedené SEK O2 1,5 m.

Novostavby RD, oplocení a další nové stavby, které budou stavěny v těsné blízkosti stávajících vedení NN a SEK, musí být umístěny mimo tato ochranná pásma. Činnost v ochranném pásmu je možná jen se souhlasem správce či vlastníka sítí.

5.4. Veřejná prostranství

Celková výměra řešeného území činí 4,811 ha, z čehož vyplývá potřeba na minimální požadovanou výměru veřejného prostranství 2 000 m².

Hlavní plochy veřejného prostranství jsou navrženy v centrální části území s dětským hřištěm s výměrou 777 m² a volná plocha v prostoru obratiště s výměrou 1 850 m², celkem plocha veřejného prostranství činí 2627 m². Takto umístěné veřejné prostranství je volně přístupné a nezasahuje do soukromí budoucí zástavby.

5.5. Koncepce zeleně

Charakter zástavby je navržen jako rozptýlený, s dostatečně velkými pozemky umožňujícími řešit kvalitní zahradnické úpravy v návaznosti na přechod jednotlivých pozemků do volné krajiny.

Plochy soukromé zeleně na pozemcích jsou doplněny plochami zeleně ve veřejných prostorech a prostranstvích.

Podél obslužných komunikací v tzv. veřejném prostoru šířky 8,10 m je navržen zatravněný pás šířky 1,0 m.

A.6 Koncept řešení ve variantách

- 6.1 Situace koncept varianta 1
- 6.2 Situace koncept varianta 2
- 6.3 Situace koncept varianta 3
- 6.4 Situace koncept varianta 4
- 6.5 Situace koncept varianta 5
- 6.6 Situace koncept varianta 6