

ÚZEMNÍ STUDIE

Zlín – Štípa SO.2 298

Zadání



prosinec 2020

Pořizovatel: Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování

1. Úvod

Podnět na zpracování územní studie pro tuto lokalitu obdržel formou návrhu nové územní studie pořizovatel dne 18. března 2020 od Libora Mynaříka, který je vlastníkem několika pozemků v řešeném území. Umisťování staveb v této lokalitě nepodmiňuje územní plán pořízením studie, protože je územní studie pro tuto lokalitu na základě v minulosti přítomné podmíněnosti v ÚP zpracována. V současnosti platná ÚS, zpracovaná Ing. arch. Ivanem Bergmannem je z roku 2013 a v určitých aspektech neodpovídá současným požadavkům kladeným na toto území. Změnily se podmínky dopravní dostupnosti, majitel plošně významných pozemků (p. Mynařík) žádá také prověření charakteru zástavby (řadové RD místo BD) a rozsahu v územní studii vymezených ploch občanského vybavení. Z výše uvedených důvodů bude pořizována (s majiteli dotčených pozemků konzultována) aktualizace územní studie, která bude v případě konsensu zaevidována a nahradí v současné době zaevidovanou studii z roku 2013.

2. Vymezení a popis řešeného území

Zájmová lokalita se nachází v severozápadní části obce Štípa, východně od při-rozeného historického centra obce Mariánského náměstí, jemuž dominuje barokní poutní kostel Narození Panny Marie s objektem nedokončeného původně kartuziánského kláštera. Tomuto stavu předcházela dochovaná starý gotický kostelík s původně vysokou dřevěnou zvonící, budova radnice a hospody. Historicky se obec formovala severovýchodněji kolem Štípského potoka a byla rozdělena na dvě osady Horní (Hrubá) a Dolní Štípa s částí Výpusta. Toto základní rozdělení se dochovalo dodnes. Za hranici dělení je považována křižovatka, jejíž součástí je páteřní komunikace spojující obec Velíkovou s Kostelcem a vedlejší komunikace propojující obec Hvozdnou s Fryštákem.

Rozsah zájmového území je přesně definován v grafické části platného ÚP Zlína. Jeho celková výměra činí více jak 7,5 ha. Z jižní strany je plocha lemována obslužnou komunikací, silnicí III. třídy č. 4912 a jako ulice je pojmenována Nová cesta. Východně navazuje na stávající zástavbu rodinných domů a na zakončení ulice U Pekárny. Severovýchodní část řešeného území je určena pro oboustrannou zástavbu rodinnými domy. Ulice Dolečky II je již realizována a zčásti obestavěna dle platné územní studie. Dopravně je napojena na ulici U Pekárny. Ze západní strany je zájmové území z převážně části lemováno zeleným pásem plošné zeleně a bezejmenné vodoteče, která slouží k odvodnění hospodářsky využívaných zemědělských ploch jak zájmového území, tak i jeho okolí.

V současné době je zájmová plocha dopravně napojena pouze přes stávající zakončení ulice U Pekárny. Jako zcela nové je v rámci zástavby realizováno napojení na ulici Nová cesta přes pozemek parc. č. 1418 (vlastník Confratelli s.r.o.). Jako doplňující lze v budoucnu využít i napojení na ulici Jetelovou, podmínkou by však byla stavební i nestavební opatření, zamezující nadbytečnému průjezdu touto trasou. Pěší propojení pomocí zpevněných ploch chodníků z typových betonových prefabrikátů je trasováno podél východní a jižní hranice zájmového území a spojuje především východní část obytné zástavby obce se základní školou. Toto spojení bude schematicky zachováno.

Plocha zájmového území je nyní převážně zemědělsky využívána (pole) s výjimkou severovýchodní části území, které je postupně zastavováno. Přes některé stávající pozemky řešeného území prochází vzdušné vedení vysokého napětí a podzemní kabel elektrické energie.

V souladu s úkolem V11/16/9564 – „4. Informovat a spolupracovat s MČ ve věci záměrů města, v souladu s územním plánem a ve věci připravovaných investičních akcí v MČ - pokud je účastníkem SŘ město, požadavek z KMČ na informace, příp. účast při jednáních“ byl koncept zadání této studie zaslán do Kanceláře MČ Štípa.

3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Z návrhové části územního plánu vyplývají tyto podmínky:

V kapitole: „C)1.2. Urbanistická koncepce částí města“ jsou v části Štípa popsány: „Plochy smíšené obytné městské – lokální centrum – SO.2“

- občanské vybavení je soustředěné v historickém centru a navrženo je rozšíření východním směrem na ploše mezi základní školou a zástavbou Za Potokem. Navržené sektorové centrum občanské vybavení předpokládá obsluhu širšího území (Kostelec, Štípa, Veliková).

Plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy smíšené obytné městské – lokální centrum – SO.2

Přípustné využití:

- pozemky staveb veřejného občanského vybavení
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů
- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb pro komerční zařízení,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně

Nepřípustné využití:

- činnosti, které jsou v rozporu s přípustným využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb pro nerušící výrobu za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí

Doplňující podmínky pro využití navržených lokalit:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných a bytových domů a občanského vybavení s podmínkou jeho rozvoje jako lokálního centra pro celý severní sektor města (Kostelec, Štípa, Veliková)
- řešit návaznosti dopravní technické infrastruktury, pěší a cyklistické dopravy a prostorové propojení městských částí
- řešit přístup k vodnímu toku pro možnost údržby
- výšková regulace zástavby - max. 2NP, max. 4NP bez podkroví

Celková výměra cca: **7,5 ha**.

Minimální požadovaná výměra veřejného prostranství: vzhledem k ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je povinností vymezit 1 000 m² veřejného prostranství na každé dva hektary zastavitelných ploch, přičemž pozemní komunikace se do těchto výměr nezapočítávají. Vzhledem k velikosti řešeného území bude potřeba vymezit **minimálně** 3 000 m² takových ploch veřejných prostranství.

4. Požadavky na řešení

V souladu s dnes platnou ÚS bude území rozděleno přinejmenším na dvě zóny, přičemž zóna „A“ (okolo ulice Dolečky II.) bude převzata ze stávající ÚS, Další etapy v zóně „B“ budou přeřešeny v návaznosti na nové skutečnosti (dopravní napojení).

Lokalita „B“ (jihovýchodní část) může být řešena pro zástavbu rodinných a bytových domů a občanské vybavenosti. Možností je nabídnout variantní řešení.

Musí být navržena a základní technická a dopravní infrastruktura pro lokalitu „B“. Současně bude řešena tato zóna „B“ pro rozvoj občanské vybavenosti sloužící v rámci lokálního centra současně obcím Kostelec, Štípa a Velíková. Je potřeba ponechat adekvátní prostorovou rezervu také pro občanskou vybavenost tak, aby nešlo o monofunkční (obytné) území bez lokalitě odpovídajícího vybavení (viz UP).

4.1. Funkční řešení:

- Významným znakem dané funkční plochy (SO.1) je její polyfunkčnost; žádné z přípustných využití nesmí jednoznačně převládat; přestože se dá očekávat dominující funkce bydlení, nesmí se jednat o tzv. čisté bydlení, pro které jsou určeny jiné funkční plochy vymezené v platném UP,
- úměrně k významu a rozsahu řešeného území vymežit adekvátní veřejnou infrastrukturu v podobě občanského vybavení komerčního i veřejného, technické infrastruktury a veřejných prostranství (viz dále),
- bydlení řešit primárně vyšší intenzitou zástavby ať už ve formě vyšší zastavěnosti či formou vyšší podlažností,
- doporučená minimální hustota uživatelů v území je 100 uživatelů /ha,

4.2. Prostorové řešení:

- definovat stavební typologii v jednotlivých plochách/blocích,
- vymežit uliční / stavební čáry,
- definovat podlažností / výšky zástavby v jednotlivých plochách/blocích dle stavební typologie,
- definovat způsoby zastřešení v jednotlivých plochách/blocích,
- s přihlédnutím k orientaci staveb pro bydlení ke světovým stranám a konfiguraci terénu budou stavby osazeny tak, aby byly vytvořeny vhodné podmínky pro oslunění obytných místností, venkovních pobytových ploch a přirozené výškové osazení do okolního terénu,

4.3. Dopravní řešení:

- nutné řešit nové hlavní dopravní napojení zájmového území v místech stávající silnice III. třídy č. 4912 propojující směry mezi obcemi Velíková a Kostelec; v souladu s nyní platnou ÚS nelze území mimo zónu „A“ obsluhovat pouze z ulice Pekárenské, případně Jetelové; tato propojení (ul. Jetelová a Pekárenská) mohou být užívána pouze jako doplňková, pro zvýšení dopravní prostupnosti území,
- řešit nový dopravní skelet s napojením na stávající dopravní infrastrukturu okolního území v návaznosti na vyvážený poměr funkcí lokálního centra,
- dopravní skelet/ulice řešit v parametrech místní komunikace, případně obytné zóny,
- zachovat, resp. řešit pěší propojení lokalitou, řešit nový systém pěších tras s napojením na stávající strukturu pěšího propojení mezi stávající zástavbou a historickým centrem,
- kalkulovat předpokládané nároky na dopravu v klidu; u RD situovat veškeré parkování na vlastních pozemcích, u ostatních staveb (občanské vybavení, bytové domy) situovat ve veřejném prostoru návštěvnické parkovací kapacity,
- zohlednit etapizaci výstavby,

4.4. Technická infrastruktura:

- řešit napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě,
- navrhnout novou strukturu s ohledem na kapacitu, ekonomičnost a maximální využitelnost v navrhovaném řešení, zohlednit etapizaci výstavby,
- přednostně řešit využití dešťových vod na vlastním pozemku, tj. akumulaci a retenci s řízeným odtokem do jednotné kanalizace, v rámci lokality řešit vybudování malé retenční nádrže,

4.5. Veřejná prostranství:

- pro rozvojové plochy s rozsahem nad 2,0 ha je nutno vymezit plochy veřejných prostranství, v tomto případě min. 3 000m², přičemž pro tuto funkci nesmí být určeny plochy jinak nevyužitelné, okrajové; plochy veřejných prostranství by neměly být vymezeny nepřiměřeně vůči jednotlivým vlastníkům,
- u nově navrhovaných komunikací zohlednit požadavky §22 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- požadavek na veřejné prostranství se musí v současnosti přehodnotit vzhledem k tomu, že lokalita A je již z části zainvestována,

4.6. Koncepce zeleně:

- navrhnout koncepci ozelenění včetně maximalizace možného umístění vzrostlé zeleně ve veřejném prostranství,
- prověřit místní vodoteč (na hranici území),
- upřednostnit parkovací stání formou propustných povrchů,

5. Požadavky na obsah a rozsah dokumentace

Vzhledem k rozsahu a exponovanosti území bude územní studie řešena ve dvou fázích. Nejdříve bude zpracován **koncept** řešení (s možností variantního řešení), který bude nejprve projednán a odsouhlasen a poté bude vybrán **návrh** dopracován ke konečnému řešení.

Textová část bude obsahovat:

- návrh funkční a objemové koncepce včetně řešení dopravy a rámcového řešení technické infrastruktury,
- stanovení základních urbanistických podmínek pro lokalitu včetně prostorových regulativů,
- náležité zdůvodnění navrženého řešení.

Grafická část bude obsahovat:

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | Situace širších vztahů | volitelně |
| 2. | Vlastnické vztahy | 1: 2 000 |
| 3. | Urbanisticko architektonická situace řešeného území s uvedením plošných a výškových regulativů | 1: 1 000 |
| 4. | Návrh dopravní a technické infrastruktury | 1: 1 000 |
| 5. | Návrh etapizace | dle potřeby |
| 6. | urbanistické řešení zóny „A“ – převzato ze stávající studie | |

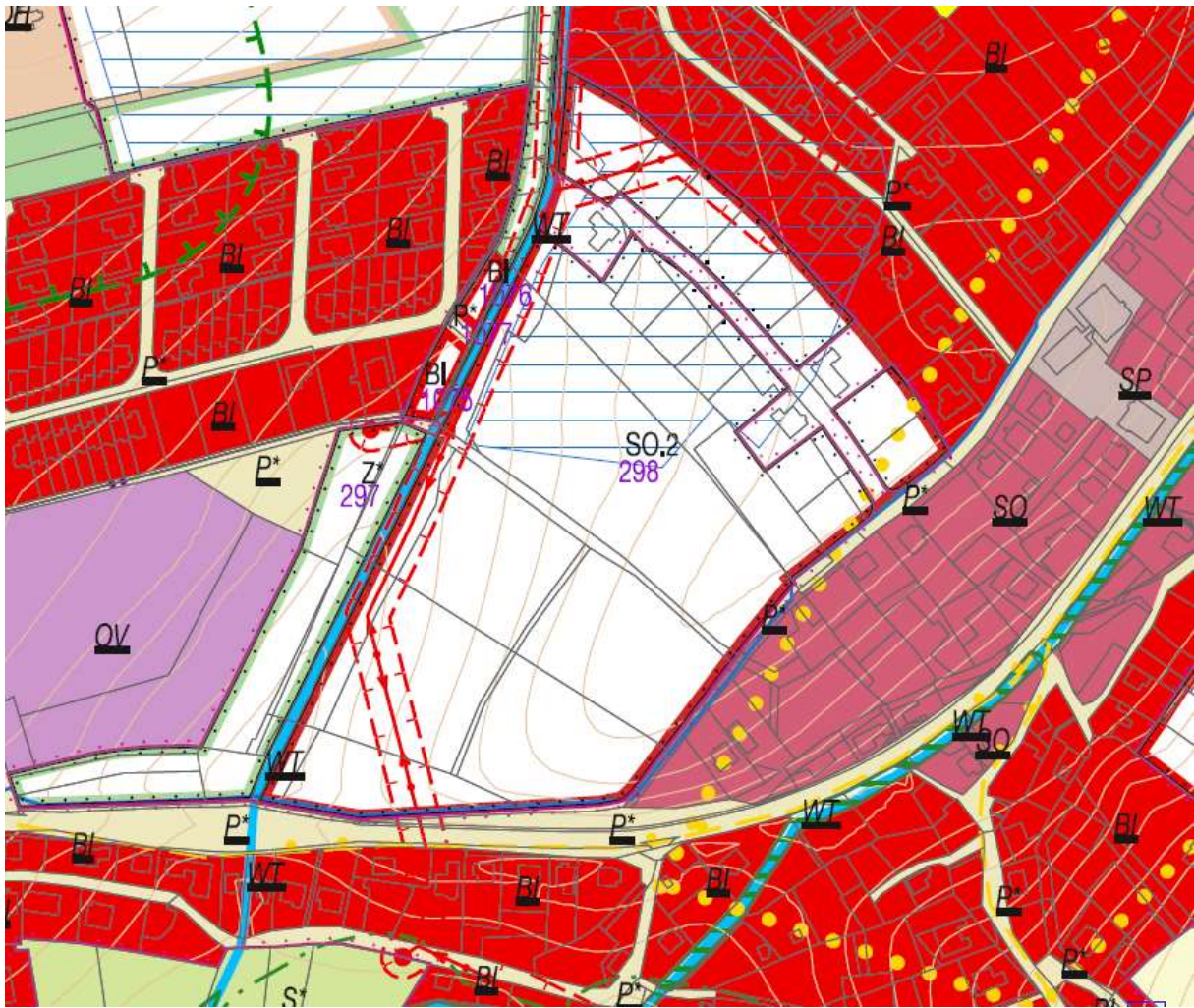
Další výkresy dle potřeby; rozsah a měřítko výkresů lze upřesnit ve fázi konceptu.

Podklady pro zpracování jsou k dispozici na <http://www.juap-zk.cz>

V průběhu zpracování budou svolány výrobní výbory u pořizovatele dle potřeby.

Dokumentace bude opatřena autorizačním razítkem a podpisem autorizovaného architekta.

Dokumentace bude odevzdána ve 3 vyhotoveních a 1x v digitální podobě v pdf. na CD.



Výřez z koordinálního výkresu platného UP