
ÚZEMNÍ STUDIE ZLÍN - PRŠTNÉ

ulice L. Váchy, třída T. Bati

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Pořizovatel:

Magistrát města Zlína
Oddělení prostorového plánování
Náměstí míru 12
760 01 Zlín

Objednatel:

Downtown Invest Holding s.r.o.,
Kampelíkova 35/20,
Stránice,
602 00 Brno

Zpracovatel:

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Helena Kočišová, č. autorizace u ČKA: 02536 (autorizace bez specifikace)

Ing. arch. Štěpán Kočiš
Ing. arch. Helena Kočišová
Atelier a.ve.
Marie Majerové 3
638 00 Brno

Ing. arch. Vladimír Kozumplík
Ing. arch. Jan Stratílek
Ing. arch. Lenka Veselá
atelier b9, s.r.o.
Durdáková 5,
613 00 Brno

OBSAH PRŮVODNÍ ZPRÁVY

1. Vymezení a popis současného stavu území	4
1.1 Vymezení řešeného území	4
1.2 Širší vztahy.....	4
1.3 Stávající využití území	4
1.4 Platný územní plán	4
1.5 Vlastnické vztahy.....	7
2. Koncepce řešení	7
2.1 Urbanistická a architektonická koncepce.....	7
2.1.1 Smíšená zástavba.....	8
2.1.2 Veřejná prostranství	8
2.2 Koncepce veřejné infrastruktury.....	8
2.2.1 Dopravní řešení.....	8
2.2.2 Řešení technické infrastruktury.....	9
2.2.3 Koncepce zeleně.....	9
3. Podmínky využití území	10
3.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	10
3.1.1 Pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím BB.....	10
3.1.2 Pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PP.....	10
3.1.3 Pozemky veřejných prostranství s převahou zeleně PZ	10
3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území.....	11
3.2.1 Stavby pro bydlení, občanskou vybavenost a služby.....	11
3.2.2 Stavby veřejné infrastruktury	13
3.2.2.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu.....	13
3.2.2.2 Stavby pro technickou infrastrukturu.....	13
3.2.2.3 Nakládání s odpady	13
3.2.3 Veřejná zeleň	13
3.2.4 Ochrana hodnot v území	13
4. Etapizace.....	14
5. Zdůvodnění navrženého řešení	14
6. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie.....	14

1. Vymezení a popis současného stavu území

1.1 Vymezení řešeného území

Řešené území o rozloze cca 3,5 ha se nachází západně od centra města při hlavní páteřní komunikaci – třídě T. Bati. Jedná se o lokalitu nepravidelného, výrazně protáhlého tvaru, s převládajícím individuálním bydlením v rodinných domech mezi ulicemi L. Váchy a třídou Tomáše Bati. Ze západu je lokalita ohraničena ulicí K. Světlé, z východu jsou pak hranicí stávající plochy zeleně u čerpací stanice pohonných hmot.

Celé řešené území je v grafické části dokumentováno v měř. 1:1000 a 1:5000.

1.2 Širší vztahy

Z hlediska širších vazeb jde o území bezprostředně navazující na střed města Zlín, který je zahrnutý do městské památkové zóny. V navazujících částech se jedná o území obytné výstavby Letná (tzv. „Baťovy domky“) na východě a obytnou čtvrť tzv. Podhoří jižně a jihozápadně od řešeného území. Západním směrem od území se nacházejí osmi a dvanácti podlažní bytové domy. Severně od řešeného území – na druhé straně třídy T. Bati se nachází průmyslově komerční zástavba v úzkém pruhu mezi železnicí a řekou Dřevnicí. Oblast Podhoří je charakteristická čistě residenční, nízkopodlažní rodinnou a bytovou zástavbou drobných staveb o max. 2NP s podkrovím, zatímco průmyslově komerční zástavba na sever od řešeného území sestává z objektů služeb, objektů prodejních, skladovacích, výrobních i administrativních o velkých rozměrech plošných, ale i výškových (objekt tzv. Síla má 8NP, vedle rozestavěný objekt tzv. Síla II. má 6+1 NP).

1.3 Stávající využití území

Převážná většina území je využívána pro individuální bydlení svým charakterem navazující na zástavbu v části Podhoří. Rodinné domy se nacházejí především v klidné ulici L. Váchy, zatímco u dopravně vytížené komunikaci na třídě T. Bati dochází k postupné, málo koordinované, změně funkce směrem ke komerčnímu využití. Vzniká tak nesourodá výstavba, která do lokality nevnáší žádné architektonické ani urbanistické hodnoty. Do území je rovněž zahrnutý objekt garáží situovaný při ulici L. Váchy. Obě koncové části řešeného území jsou územním plánem koncipovány jako veřejná zeleň.

Veškerá stávající zástavba je v současnosti obsluhována přímo z navazujících komunikací na třídě T. Bati, případně na ulici L. Váchy.

1.4 Platný územní plán

Platný územní plán člení toto území na jednotlivé stabilizované **plochy s rozdílným způsobem využití**. Pro tyto plochy vyplývají následující podmínky:

Plochy smíšené obytné – SO:

Hlavní využití:

- bydlení

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení (z toho maloobchod do 1000 m² prodejní plochy)
- pozemky objektů pro rodinnou rekreaci
- pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

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

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – DS:

Hlavní využití:

- silniční doprava Přípustné využití:
- odstavné a parkovací plochy
- hromadné a řadové garáže
- zařízení pro hromadnou dopravu
- mosty, tunely, lávky, podchody
- pozemky pro pěší a cyklistické stezky, účelové komunikace
- pozemky zeleně
- pozemky pro čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí
- stavby a zařízení pro údržbu silnic
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které omezují hlavní využití

Plochy veřejných prostranství – P*:

Přípustné využití:

- pozemky tržišť, náměstí, navesí, chodníků, parků, sídelní zeleně, ulic, zastávek a zálivů hromadné dopravy

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- cyklostezky

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují bezpečný pohyb osob, kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné využití:

- parkovací stání, parkovací zálivy, parkovací plochy, parkoviště, které svou polohou a rozsahem nenaruší význam a charakter daného prostoru
- hromadné parkování podzemní, za podmínky, že nebude narušena funkce hlavní
- drobná architektura např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, hřiště, vodní prvky, opěrné zdi za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru

Plochy sídelní zeleně – Z*:

Hlavní využití:

- parky, zahrady, veřejná zeleň Přípustné využití:
- ÚSES (biokoridory)
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které výrazně zmenšují biologicky aktivní plochy, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- jakékoli změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biokoridoru nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich Podmíněně přípustné využití:
- drobná architektura např. altány, vodní prvky, opěrné zdi, hřiště apod., veřejná WC, za podmínky, že svou funkcí, architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru
- zpevněné plochy pro pěší
- hromadné parkování podzemní za podmínky, že nebude narušena funkce hlavní

Územní plán rovněž stanovuje **podmínky prostorového uspořádání**, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Z podmínek mimo jiné vyplývá zohlednit výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby.

Dále jsou územním plánem stanoveny podmínky ochrany hodnot v území.

Podmínky vyplývající z Koncepce ochrany a rozvoje hodnot (týkající se řešeného území):

- respektovat urbanistické hodnoty struktury lineárního města ovlivněné výraznými liniemi přírodními i civilizačními členící město na charakteristické části města
- respektovat vymezené hodnoty území, veškeré děje, činnosti a zařízení musí zachovat kvalitu hodnot kulturních (urbanistických, architektonických) a přírodních, nesmí zde být umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály hodnoty území, jejich prostředí a estetické působení v prostoru sídel a krajiny
- rozvíjet harmonii prostředí s osídlením ochrannou základního krajinného rámce tvořeného lesy a krajinnou zelení, jeho doplněním (břehové porosty podél toků...) včetně prolínání krajinné a městské zeleně tzv. zelenými klíny a koordinací s územním systémem ekologické stability
- řešení ploch veřejných prostranství, zeleně a dopravní infrastruktury bude odpovídat významu a charakteru místa
- respektovat městotvorné vztahy z hlediska kompozice území - hlavní osy městotvorných vazeb
- respektovat údolní páteř výškových dominant - dominantní působení výškových objektů na kompoziční ose podél tř. T. Bati zakončené výškovým objektem administrativní budovy v centru města – zachování rytmu a gradace výšek objektů směrem do centra
- respektovat působení pozitivních civilizačních dominant v obrazu města a potlačit působení rušivých dominant

1.5 Vlastnické vztahy

Vlastnické vztahy jsou uvedeny ve výkresové části.

2. Koncepce řešení

2.1 Urbanistická a architektonická koncepce

Hlavní myšlenkou urbanistické a architektonické koncepce je vytvořit novou životaschopnou část města s nabídkou kvalitního bydlení navzdory blízké frekventované silnici, umožnit rozvoj potřebné občanské vybavenosti a služeb na hlavní městské třídě a zároveň přispět ke kvalitě každodenní relaxace obyvatel vytvořením nových zelených ploch.

Koncept řešení je založen na rozčlenění navržené zástavby do 2 jasně vymezených částí. Deskové hmoty vícepodlažních budov s převažující funkcí bydlení navazují přímo na třídu T. Bati. Nižší rozptýlené hmoty budov drobnějšího měřítka, také s převažující funkcí bydlení, navazují na okolní zástavbu rodinných domů v ulici L. Váchy a v přilehlých blocích vilové čtvrti. Zhruba uprostřed navrhované zástavby je vymezeno území pro větší plochu veřejné zeleně s parkovou úpravou. Umístění této plochy odpovídá napojení ulice M. Alše na ulici L. Váchy a umožní tak plynulý průchod až na třídu T. Bati.

Paralelně s třídou T. Bati je navržen nový zelený pás a nová jednosměrná obslužná komunikace, která bude zajišťovat dopravní přístup do navrhovaných výškových objektů. Obslužná komunikace zároveň zahrnuje jízdní pásy cyklostezky směrem do centra města i z centra. Podél komunikace je navržen chodník pro pěší.

Kromě průchodu parkem ve středu řešeného území jsou navrženy další průchody územím severojižním spolu v návaznosti na stávající zastávky městské hromadné dopravy. V těchto místech jsou navrženy další plochy veřejné zeleně.

Stávající objekt parkovacího domu je navržen k dostavbě směrem ke třídě T. Bati umožňující umístění občanské vybavenosti a služeb v blízkosti zastávky MHD. Navržena je zároveň také nástavba objektu pro účely bydlení, občanské vybavenosti a služeb, případně pro zvýšení parkovací kapacity.

Celková plocha řešeného území je **3,417 ha**.

Celková plocha pozemků bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím BB je 1,780 ha.

Celková plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PP je 0,950 ha.

Celková plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PZ je 0,687 ha.

2.1.1 Smíšená zástavba

V řešeném území je navrženo 9 funkčních bloků pro umístění smíšené zástavby. Převládající formou této zástavby budou bytové domy s polyfunkčním využitím. Prostorové regulativy platné pro jednotlivé bloky jsou stanoveny konkrétními regulačními kódy uvedenými ve výkresové části.

2.1.2 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství tvoří veřejný prostor sloužící k dopravě, umístění inženýrských sítí, výsadbě veřejné zeleně a k relaxaci obyvatel.

Hlavním veřejným prostranstvím jsou uliční prostory označené PP, které mají smíšenou funkci – zde se nacházejí komunikace, inženýrské sítě, veřejná zeleň formou alejí, parkovací stání. Bezkolizní provoz pro pěší je zajištěn výstavbou chodníků.

Dalším typem ploch veřejných prostranství jsou pozemky veřejných prostranství s převahou zeleně označené PZ. Jedná se o plochy určené k relaxaci, oddechu a setkávání obyvatel. Rozsah těchto ploch je vyžadován min. 5% ploch pro bydlení (viz. požadavek vyhlášky č.501/2006 Sb., v platném znění) – tato podmínka je splněna. Předpokládá se zde parková úprava s možností umístění prvků drobné architektury. Ve funkčním bloku označeném 10 je umožněna výstavba nízkopodlažních solitérních objektů sloužících veřejnosti – k umístění drobných služeb a občanské vybavenosti podporujících odpočinkovou funkci tohoto území.

2.2 Koncepce veřejné infrastruktury

2.2.1 Dopravní řešení

Lokalita bude nadále obsloužena z přilehlých komunikací. Vzhledem k dopravní vytíženosti významné páteřní komunikace na tř. T. Bati je zde navržena nová souběžná jednosměrná místní komunikace. Tato komunikace bude zajišťovat primární napojení celého území týkající se jak parkování a garážování, tak i případné zásobování částí budov určených pro

občanskou vybavenost a služby. Pro výjezd z této komunikace zpět na třídu T. Bati jsou navrženy 3 sjezdy. V omezené míře, v odůvodněných případech, je možná obsluha objektů také z ulice L. Váchy.

Parkování pro novou zástavbu bude umístěno na pozemku stavby, případně bude součástí stavby. Předpokládá se využití částí vnitrobloků pro podzemní parkování. Pro zajištění části parkovacích míst především pro návštěvníky nebo klienty obchodů a služeb územní studie vymezuje vhodné plochy v rámci veřejných prostranství v části na třídě T. Bati a podél komunikace na ulici L. Váchy. Podrobnější řešení bude navrženo dle platných předpisů a norem v podrobnějších dokumentacích. Výpočet potřeby parkovacích stání bude v souladu s potřebami krátkodobého i dlouhodobého stání. Součástí budou vyhrazená místa pro osoby se ZTP v souladu s požadavky platných právních předpisů.

Územní studie navrhuje pokračování cyklostezky. Její západní a východní část bude, stejně jako v navazující trase na sídlišti Podhoří, řešena jako komunikace se smíšeným provozem pro chodce a cyklisty, střední část trasy bude umístěna na novou místní komunikaci zahrnující jízdní pásy cyklostezky v obou směrech.

Stávající pěší trasy v území jsou v podstatě zachovány a doplněny o nové pěší komunikace umožňující lepší prostupnost územím – propojení třídy T. Bati a ulice L. Váchy. Toto propojení je umožněno ve čtyřech místech navržených veřejných prostranství s převahou zeleně.

2.2.2 Řešení technické infrastruktury

V řešeném území se nacházejí všechny potřebné sítě technické infrastruktury:

- kanalizace
- vodovod
- plynovod
- rozvod VN, NN
- sítě sdělovacích kabelů

Případné přeložky stávajících tras, posouzení jejich dimenzí, umístění nových vedení a vzájemná koordinace bude řešena v rámci podrobnější dokumentace dle příslušných platných právních předpisů a norem. Územní studie zajišťuje dostatečné prostorové podmínky pro jejich umístění v rámci pozemků veřejných prostranství.

Dešťové vody budou zachycovány na vlastním pozemku vsakem nebo pomocí technického opatření pro retenci dešťových vod s regulovaným odtokem do veřejné kanalizační sítě dle aktuálních požadavků města.

2.2.3 Koncepce zeleně

Veřejná zeleň

Nedílnou součástí veřejných ploch je veřejná zeleň. V případě pozemků veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PP se jedná především o menší zatravněné plochy a aleje vzrostlých stromů. Zeleň v lokalitách pozemků veřejných prostranství

s převahou zeleně PZ bude koncipována ve formě parků. Preferovány budou listnaté dřeviny. Stávající hodnotné vzrostlé stromy budou zachovány.

Soukromá zeleň

Je stanovena míra zastavění území v pozemcích bydlení, která zajistí minimální podíl zelených vegetačních ploch. Může se jednat o volné plochy zeleně nebo „zelené“ střechy podílející se na zadržování dešťových vod i zlepšování lokálního klimatu.

3. Podmínky využití území

3.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

3.1.1 Pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím BB

Podmínky pro využití

Přípustné a obvyklé je bydlení v bytových domech. Na vlastních pozemcích bude zajištěna možnost parkování, resp. garážování v počtu odpovídajícímu platné legislativě (ČSN 736110).

Podmíněně přípustné je využití části bytových domů pro podnikání či služby, případně další občanskou vybavenost (z toho maloobchod do 1000 m² prodejní plochy). Charakter tohoto využití nesmí být v objektu převažující a nesmí svým provozem negativně ovlivňovat (hluk, prašnost, vibrace atd.) kvalitu bydlení v lokalitě. Maximální míra pro toto využití je stanovena indexem v kódu jednotlivých bloků.

Nepřípustné využití je pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech a nejsou slučitelné s využitím hlavním (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení).

3.1.2 Pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PP

Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje pozemky veřejného prostranství pro umístění dopravní a technické infrastruktury, případně plochy veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou vybavenost, drobné stavby nebo mobiliář, pokud slouží veřejnému užívání.

V případě všech těchto pozemků je nepřipustná obslužnost provozoven a vjezd k provozovnám automobily o hmotnosti nad 3,5 t.

3.1.3 Pozemky veřejných prostranství s převahou zeleně PZ

Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje plochy veřejně přístupné zeleně, parkového a okrasného charakteru. Může zahrnovat mobiliář, vodní prvky, dětská a workoutová hřiště

apod., pěší komunikace či drobné stavby pro rekreaci obyvatel či turistický ruch při zachování veřejného charakteru území.

Podmíněně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu nutnou pro zajištění lokality (řešeného území) za podmínky, že tato zařízení nenaruší rekreační charakter plochy.

V případě funkčního bloku 09 je v rámci území vymezeného stavebními hranicemi možné umísťovat drobné stavby občanského vybavení a služeb

V případě všech těchto pozemků je nepřípustná obslužnost provozoven a vjezd k provozovnám automobilů o hmotnosti nad 3,5 t.

3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území

3.2.1 Stavby pro bydlení, občanskou vybavenost a služby

Použité pojmy

Stavební čára udává hranici části pozemku určené k zastavění a polohu výstavby hlavního průčelí objektu, před stavební čarou mohou nad úroveň terénu vystupovat pouze balkony, arkýře, římsy, konzoly resp. jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou pevně spojeny s hlavní budovou a jsou součástí hlavního objemu stavby.

Stavební hranice udává hranici plochy určené k zastavění, hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou balkonů, arkýřů, říms, konzol resp. jiných konstrukcí, přiměřených rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou pevně spojeny s hlavní budovou.

Část pozemku určená k zastavění je uzavřená plocha vymezená stavební čarou a stavebními hranicemi nebo jen stavebními hranicemi.

Nezastavitelná část se nachází vně zastavitelé části.

Ustupující podlaží – je poslední podlaží objektu, které svým hlavním průčelím ustupuje za hlavní průčelí objektu o min. 2,5m.

Převažující orientace zástavby – orientace delší strany objektu k třídě T. Bati nebo ulici L. Váchy, u objektů rovnoběžných s ulicemi je možná odchylka $\pm 5^\circ$, u objektů kolmých k ulicím je možná odchylka $\pm 20^\circ$

- r – rovnoběžnost se třídou T. Bati
- k – kolmost k třídě T. Bati, resp. k ulici L. Váchy

Míra polyfunkčnosti – maximální podíl občanské vybavenosti a služeb

Výšková úroveň – maximální počet nadzemních podlaží vztažený k úrovni přilehlé ulice

- b – výšková úroveň vztažena ke třídě T. Bati
- v – výšková úroveň vztažena k ulici L. Váchy
- t - výšková úroveň vztažena k okolnímu upravenému terénu
- u – ustupující poslední podlaží, vztaženo ke stavební hranici

Míra zastavění – podíl zastavěných ploch nad úrovní ulice L. Váchy k celkové ploše (vztahuje se nejen k celým funkčním blokům, ale i k dílčímu samostatně řešenému území). Míra zastavění se zaokrouhluje na desetiny.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání - přehled regulace jednotlivých funkčních bloků

Číselné označení funkčního bloku	Funkční regulace	Míra zastavění	Výšková úroveň	Míra polyfunkčnosti	Převažující orientace zástavby
Pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím BB					
01	BB	1,0	13b	0,9	r
02	BB	1,0	9b	0,9	r
03	BB	1,0	9b	0,9	r
04	BB	1,0	11b	0,9	r
05	BB	1,0	9b	0,9	r
06	BB	0,6	3vu	0,4	k
07	BB	0,4	3vu	0,4	k
08	BB	0,4	3vu	0,4	k
09	BB	0,8	3v	0,7	-
Pozemky veřejných prostranství s převahou zeleně PZ					
10	PZ	0,1	1t	-	-
11	PZ	-	-	-	-
12	PZ	-	-	-	-
Pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PP					
13	PP	-	-	-	-

V případě, kdy terénní konfigurace vede k použití zvýšeného přízemí, bude třetí podlaží řešeno jako ustupující.

Ve výkresové části dokumentace je výšková úroveň dokumentována v typických řezech nejen počtem podlaží, ale i orientačně stanovenou výškou.

3.2.2 Stavby veřejné infrastruktury

3.2.2.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

V území jsou navrženy v rámci nových veřejných prostranství místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklostezka.

Stavby pro dopravní infrastrukturu budou navrhovány dle platné legislativy.

3.2.2.2 Stavby pro technickou infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Všechny technické sítě budou přednostně umísťovány na veřejně přístupných plochách. Stavby pro technickou infrastrukturu budou navrhovány dle platné legislativy.

3.2.2.3 Nakládání s odpady

V lokalitě lze předpokládat vznik převážně tuhého komunálního odpadu, jehož likvidace bude řešena stejně jako v ostatních částech obce.

Svoz nebezpečného odpadu bude prováděn odbornou firmou v přiměřeném časovém intervalu.

3.2.3 Veřejná zeleň

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Veřejná zeleň formou parku, liniová výsadba alejí, případně ochranná veřejná zeleň bude realizována především na pozemcích veřejných prostranství PP a PZ.

Realizace veřejné zeleně je možná rovněž na pozemcích BB na veřejně přístupných plochách.

Budou vysazovány pouze listnaté dřeviny.

Před realizací výsadby je třeba přesně vytýčit vedení případných stávajících sítí a řídit se návrhem umístění sítí nových.

3.2.4 Ochrana hodnot v území

Návrh podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb respektuje místní architektonické a urbanistické hodnoty stávající zástavby v souladu s podmínkami vyplývajícími z koncepce ochrany a rozvoje hodnot uvedené v Územním plánu Zlín.

4. Etapizace

Etapizace výstavby v území není stanovena.

5. Zdůvodnění navrženého řešení

Potenciál lokality spočívá ve vhodném skloubení typologicky i funkčně nesourodých forem zástavby na severním a jižním okraji řešeného území. K propojení obou vlivů spontánně dochází již nyní. Projevem této živelnosti je ale forma, která neodpovídá výlučné poloze místa. Navržené řešení, kdy je při třídě T. Bati umístěno 5 obytných 9-ti a více podlažních obytných budov vytváří nejen adekvátní objemovou protiváhu komplexu (NWT a další), ale zároveň je v souladu s výlučným postavením tř. T. Bati v kompoziční struktuře města Zlína. Samotná výšková zástavba resp. její regulace je navržena tak, aby postupně gradovala směrem do centra města. Výškové budovy mají formu desek (nikoliv věží) orientovaných rovnoběžně s dominantní osou tř. T. Bati. Naproti tomu část řešeného území jižně od výškové zástavby již reaguje na výškovou úroveň vilové čtvrti, přičemž míra zastavění je zvolena tak, aby na ni budoucí zástavba svým měřítkem navázala. Západní část je rozvolněnější, východní část, kde se vzdálenost mezi tř. T. Bati a ulicí L. Váchy zmenšuje, je z prostorových důvodů semknutější (viz. stanovené koeficienty míry zastavění). Převážná orientace těchto budov se předpokládá kolmo k tř. T. Bati resp. ulici L. Váchy zejména ve snaze co nejvíce hmotu zástavby členit - rytmizovat a přizpůsobit stávající formě ulice L. Váchy. Efektem takto zvolené struktury je absorpce tlaku intenzivního objemového a provozního využití přicházejícího ze severu a přechod ke zklidněné formě zástavby co do měřítka i provozu, která naváže na stávající obytnou zástavbu jižně. Je rovněž předpoklad, že hluková zátěž od frekventované tř. T. Bati bude jednak výškovou zástavbou ale i celkově rozptýlenou ostatní zástavbou utlumená. K celkovému zklidnění tř. T. Bati a zejména ul. L. Váchy přispějí také navržená stromořadí.

Z hlediska budoucího provozu je primárně zatížena severní strana lokality s navrženou paralelní místní komunikací při tř. T. Bati. Tato komunikace obsluhuje podstatnou část území. Je z ní nejen obsloužen obchodní parter výškových budov, ale hlavně bude sloužit pro vjezd do parkovacích ploch buď podzemních garáží či jiných ploch pro dopravu v klidu v rámci ploch pro bydlení BB. Část provozu se odehraje i na ulici L. Váchy, kde jsou podél komunikace navržena podélná parkovací stání. Toto řešení přispěje ke zlepšení průjezdnosti ulice L. Váchy a odstraní problém se zúženým profilem komunikace vlivem odstavování vozidel při stávající zástavbě.

6. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Počet stran textové části: 14

Počet výkresů grafické části: 18