

LOKALITA ŠTÍPA, PARC. Č. 725 A 726/1

ÚZEMNÍ STUDIE

k uložení do evidence územně plánovací dokumentace iLAS

Textová část

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Pořizovatel:	Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování
Objednatel:	Ondřej Hrubý, Tyršova 890, Malenovice, 76302 Zlín
Zpracovatel:	Ing. Pavel Krampla, Hrobice 167, 763 15 Hrobice www.pavelkrampla.cz
Odborná spolupráce:	Ing. arch. Jiří Ludík, autorizovaný architekt, autorizace 01514 Dolnoveská 87, 763 16 Fryšták
Obsah dokumentace:	
- Textová část	
- Grafická část:	
- Situace širších vztahů	v.č. 01
- Vlastnické vztahy	v.č. 02
- Hlavní výkres	v.č. 03

B. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Hlavním cílem územní studie (ÚS) je prověření možnosti využití zahrad, zahrnutých do ploch bydlení individuálního a to s ohledem na podmínku vyplývající z územního plánu, že 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 v souladu s požadavky platného Územního plánu Zlín a s upřesněnými potřebami, specifikovanými v zadání územní studie. Územní studie řeší urbanistickou koncepci s prostorovým uspořádáním stávající plochy individuálního bydlení. Podnět na zpracování územní studie obdržel pořizovatel od pana Ondřeje Hrubého dne 25. 1. 2023.

C. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno parcelami p.č. 725 a 726/1. Lokalita se nachází na severovýchodním okraji místní části Štípa, za areálem družstva. Ze západní strany je vymezeno stávající výstavbou, ze severní, jižní a východní strany volně přechází v zahrady a polní krajinu. Na p.č. 726/1 se nachází objekt rodinného domu, který bude odstraněn. Řešené území je obslužené stávající přístupovou komunikací Do Humen I, ze které vede k pozemkům dle územního plánu veřejné prostranství.

D. VYHODNOCENÍ VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNÍM PLÁNEM

D.1 ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY

Z hlediska širších územních vztahů je řešené území součástí severního výběžku části Štípa rozvinutého podél komunikace Velíkovská. Přesněji se nachází na východním okraji tohoto zastavěného území. Okolí je urbanizované a vyznačuje se nesourodou zástavbou různých typů rodinných domů.

D.2 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Územní plán (ÚP) Zlína, městské části Štípa vymezuje v řešeném území plochu bydlení individuálního „Bi“ stav. Územní studie navrhuje zástavbu území rodinnými domy, což je v souladu s ÚP.

D.3 MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Dotčené pozemky se nacházejí v katastrálním území Štípa.

parcela č.:	725	
výměra:	3134 m ²	
druh pozemku:	zahrada	
ochrana:	zemědělský půdní fond	
vlastník:	Hrubá Jarmila, Tyršova 890, Malenovice, 76302 Zlín	
parcela č.:	726/1	
výměra:	310 m ²	
druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	
ochrana:	není evidována	
vlastník:	Hrubá Jarmila, Tyršova 890, Malenovice, 76302 Zlín	
parcela č.:	727/1	
výměra:	476 m ²	
druh pozemku:	zahrada	
ochrana:	zemědělský půdní fond	
vlastník:	Matějka Stanislav Ing., Dětská 4610, 76005 Zlín	- 1/8
	Matějková Eliška, Slínová 3347, 76001 Zlín	- 1/8
parcela č.:	734/2	
výměra:	539 m ²	
druh pozemku:	ostatní plocha	
ochrana:	není evidována	
vlastník:	Dvořáková Veronika, Do Humen I 657, Štípa, 76314 Zlín	- 1/6
	Fafílek Robert, Kvítková 3642, 76001 Zlín	- 1/9
	Hrubá Jarmila, Tyršova 890, Malenovice, 76302 Zlín	- 1/4
	Matějka Stanislav Ing., Dětská 4610, 76005 Zlín	- 1/8
	Matějková Eliška, Slínová 3347, 76001 Zlín	- 1/8
	SJM Rychlík Libor a Rychlíková Ivana, Příčka IV 731, Prštné, 76001 Zlín	- 1/18
	Šmajdler Petr, č. p. 159, 76319 Vlčková	- 1/6
parcela č.:	1621/19	
výměra:	1592 m ²	
druh pozemku:	ostatní plocha	
ochrana:	není evidována	
vlastník:	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín	

E. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

a) Stanovení podrobnosti s ohledem na účel ÚS

Obsahem studie je návrh umístění objektů individuálního bydlení tak, aby nedocházelo k narušení stanovené koncepce rozvoje území, k nekoordinovanému zahušťování stávající zástavby, jejímu znehodnocování z hlediska narušení pohody bydlení a charakteru a struktury stávající zástavby.

b) Požadavky na základní koncepci ÚS

Využití řešeného území v územní studii odpovídá využití pro plochy bydlení individuálního, které je navrženo ve schváleném ÚP Zlína, městské části Štípa.

ÚS respektuje územně analytické podklady, záměry na provedení změn v území a stávající limity využití území.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

Navrhovaným řešením nejsou narušeny stávající hodnoty území. Ve studii jsou definovány plochy pro zástavbu ve vztahu ke stávajícímu území tak, aby byl zajištěn hodnotný prostor v území.

d) Požadavky na využití a prostorové uspořádání zástavby

- Urbanistická struktura území je respektována. Výšková hladina nových objektů je vymezena jedním nadzemním podlažím a podkrovím.
- Návrh respektuje mírně svažité terén a nevytváří změny v jeho průběhu.
- Stavby jsou orientovány severo-jihním směrem, štítem do uličního prostoru.
- Studie respektuje návaznost na stávající objekty, vzrostlou zeleň a prostorové možnosti vymezeného území.

e) Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

ÚS řeší napojení na stávající zpevněnou komunikaci a dostupné inženýrské sítě.

F. ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

F.1 STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno parcelami p.č. 725 a 726/1. Stávající terén je mírně svažité s orientací na západ. Na p.č. 726/1 se nachází objekt rodinného domu, který bude odstraněn. Zbývající plochy tvoří zahrada. Okolí je urbanizované a vyznačuje se nesourodou zástavbou různých typů rodinných domů. Území není limitováno nadzemními vedeními ani vodotečí.

F.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Navrhovaná urbanistická koncepce vychází z celkového rozsahu a tvaru řešeného území, konfigurace terénu, orientace vůči světovým stranám a z omezujících prvků, nacházejících se na řešeném území. Významnými prvky návrhu urbanistické koncepce bylo napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a na veřejné prostranství.

Zástavba je navržena v návaznosti na veřejné prostranství šířky 8 m s převahou zpevněných ploch a s obslužnou místní komunikací. Obslužná obousměrná komunikace je vedena u jižní hranice území v navrhované šířce 4m. Komunikace je doplněna výhybnou a zelení. Inženýrské sítě jsou vedeny v komunikaci a v navazujících plochách zeleně.

S ohledem na nízkou zastavěnost a nízkou frekvenci pohybu vozidel je navrženo následující dopravní řešení. Vyhýbání a otáčení vozidel bude umožněno ve vnitřní ploše přilehlé málo zatěžované křižovatky, na výhybně a ve sjezdech k rodinným domům. Stavební čára určuje polohu nadzemních objektů ve vztahu k navrhované obslužné komunikaci. Vymezení stavební čáry má vliv na utváření uličního prostranství. V prostoru mezi stavební čarou a uličním prostranstvím budou realizovány příjezdové komunikace, parkovací plochy, pěší komunikace, technická infrastruktura, oplocení a zeleň.

F.3 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

F.3.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Území se nachází v plochách individuálního bydlení BI, pro které platí:

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a vilách

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky sídelní zeleně
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky související 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

F.3.2 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

ÚS stanovuje podmínky pro využití ploch řešeného území.

Závazné podmínky

- budou dodrženy vzájemné odstupové vzdálenosti jednotlivých staveb od sebe navzájem i majetkových hranic mezi pozemky dle platné legislativy
- minimální odstup krajního domu od východní hranice s nezastavitelným územím je dle výkresové části této studie 4 m, aby byl umožněn přechod do krajiny ozeleněním
- je stanovena poloha stavební čáry 8 m od uliční majetkové hranice
- RD budou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví se šikmou střechou.
- RD mohou být podsklepené, přičemž úroveň $\pm 0,0$ prvního nadzemního podlaží bude maximálně přimknuta k upravenému terénu s ohledem na možnosti výškového osazení.
- pozemky budou zastavěny stavbami, vymezenými půdorysem obvodových zdí rodinných domů a včetně garáží o velikosti max. 200 m² zastavěné plochy pozemku
- pokud bude navrženo oplocení domů směrem do ulice, bude situováno na hranici veřejného prostoru do výšky 1,30 m
- Odstavná stání budou řešena v prostoru u rodinného domu nebo v garážích, případně přístřešcích jako součásti jednotlivých rodinných domů.

Informativní podmínky

- je navržena nová parcelace, která bude upřesněna dle inventarizace vzrostlé zeleně a majetkového vypořádání vlastníků v dokumentaci pro povolené jednotlivých staveb
- s přihlédnutím k orientaci RD ke světovým stranám a konfiguraci terénu budou jednotlivé objekty osazeny tak, aby každý z nich měl vytvořeny dobré podmínky pro oslunění obytných místností, venkovních pobytových ploch a přirozené výškové osazení do rostlého terénu
- tvar rodinných domů není jednoznačně předepsán. Zakreslené rodinné domy ve výkresové části dokumentace, jsou pouze schematickým zobrazením, které není závazné. Tvar jednotlivých domů bude navržen v rámci dokumentace řešící individuální potřeby stavebníků s ohledem na podmínky územní studie.

F.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Řešené území vytváří nové veřejné prostranství šířky 8 m napojující se na ulici Do Humen I. Součástí veřejného prostranství jsou komunikace zabezpečující přístup k jednotlivým objektům, technická infrastruktura a plochy veřejné zeleně.

F.5 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Na řešeném území se nenacházejí významné hodnoty přírodní, kulturní a civilizační, pro které by bylo potřeba stanovovat specifické podmínky pro jejich ochranu.

F.6 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

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

F.7 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Území se nenachází v záplavovém území.

F.8 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V ploše veřejného prostranství, navazujícího na ulici Do Humen I, se nachází inženýrské sítě plynovodu, vodovodu, vedení nn a elektronických komunikací, na které se budou napojovat jejich prodloužení do řešeného území. Ochranná pásma po obou stranách této technické infrastruktury je nutné respektovat:

- ochranné pásmo stl plynovodu je 1m
- ochranné pásmo vodovodu je 1,5m
- ochranné pásmo vedení nn je 1m
- ochranné pásmo vedení elektronických komunikací je 0,5m

F.9 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Obslužná obousměrná komunikace v šířce 4m vedená podél hranice území je doplněna výhybnou. Jednotlivé pozemky určené pro výstavbu budou dopravně připojené prostřednictvím nových sjezdů. Odstavná stání budou řešena výhradně na pozemcích rodinných domů nebo v garážích, případně přístřešcích jako součásti jednotlivých rodinných domů. S ohledem na nízkou zastavěnost území a nízkou frekvenci pohybu vozidel je navrženo vyhýbání a otáčení vozidel ve vnitřní ploše přilehlé málo zatěžované křižovatky, na výhybně a ve sjezdech k rodinným domům.

F.10 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

F.10.1 VODOVOD

Na jihu veřejného prostranství navazujícího na ulici Do Humen I se nachází vodovodní řad PE 80. Je navrženo prodloužení tohoto vodovodu, který bude zásobovat řešené území a také možnou zástavbu podél zmíněného veřejného prostranství. Prodloužení vodovodu bylo se souhlasem konzultováno s majitelem sítě – Vodárna Zlín, a.s..Lokalita je pod tlakem vodojemu Hvozdná.

F.10.2 KANALIZACE

Na jihu veřejného prostranství navazujícího na ulici Do Humen I se nachází jednotná kanalizační stoka BT300. Je navrženo prodloužení kanalizace z trub PVC DN250, která bude napojovat řešené území a také zástavbu podél zmíněného veřejného prostranství, tzn. 3 RD a výhledově pro dalších 5 RD. hydraulická kapacita stávajících stok pro napojení splaškových OV je dostatečná. Prodloužení kanalizace bylo se souhlasem konzultováno s majitelem sítě – Vodárna Zlín, a.s..

Nakládání s dešťovými vodami a zadržování srážkových vod bude řešeno dle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona (č. 254/2001 Sb.) a § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Současně musí být respektována norma TNV 75 9011 o hospodaření se srážkovými vodami. V případě vhodných hydrogeologických podmínek budou dešťové vody zasakovat na jednotlivých pozemcích. Jinak bude navrženo zdržení či akumulace dešťových vod a jejich zpětné využití.

F.10.3 PLYNOVOD

Podélně veřejného prostranství navazujícího na ulici Do Humen I se nachází stl plynovod. Je navrženo prodloužení tohoto plynovodu, který bude zásobovat řešené území.

F.10.4 ELEKTRICKÁ ENERGIE A ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE

V řešeném území bude realizován podzemní rozvod NN a elektronických komunikací. Rozvody budou napojeny na stávající rozvody v navazujícím veřejném prostranství.

F.10.5 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Stávající vedení veřejného osvětlení je ukončeno v ulici Do Humen I, kde je možnost napojení a vedení nového rozvodu do řešeného území.

F.10.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Komunální odpad produkovaný v rámci řešeného území, bude likvidován způsobem v místě obvyklým. Obec provozuje separovaný sběr odpadů. Komunální odpad bude separován na jednotlivé složky, které budou dále zpracovány a recyklovány k druhotnému využití. Nevyužitelné složky komunálního odpadu budou odváženy na řízenou skládku.

G. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

G.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Řešeného území je pod ochranou zemědělského půdního fondu (ZPF). Realizací dopravní infrastruktury a nové zástavby dojde k odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro nezemědělské účely.

Odnětí výstavbou komunikace

Parcela	BPEJ	třída ochrany	orient. plocha odnětí
725	64610	III	190 m ²
725	64811	IV	111 m ²
727/1	64610	III	125 m ²

Odnětí výstavbou rodinných domů

Parcela	BPEJ	třída ochrany	orient. plocha odnětí
725	64610	III	bude stanovena dle dokumentace objektů
725	64811	IV	bude stanovena dle dokumentace objektů

G.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

V rámci řešeného území se nenacházejí pozemky k plnění funkce lesa. Realizací nové zástavby nedojde k jejich záboru. Řešené území není také zasaženo pásmem lesa, které se vymezuje 50 metry od okraje lesa.

H. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBCENÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

H.1 SOULAD SE STAVEBNÍM ZÁKONEM

Územní studie v souladu s požadavkem §30, odst. 1 navrhuje a prověřuje uspořádání území, které je určené v ÚP pro plochy individuálního bydlení.

H.2 SOULAD S VYHLÁŠKOU 501/2006 SB., O OBCENÝCH POŽADAVCÍCH NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie v souladu s § 3 řeší plochu pro rozvoj bydlení, která není v kolizi s okolním využitím území. Navrhované řešení zachovává dopravní vazby na stávající komunikace v okolí řešeného území a zachovává průchodnost do krajiny nacházející východně od řešeného území. Studie navrhuje plochy veřejných prostranství v rozsahu požadavku § 7.

Jednotlivé stavební pozemky jsou dopravně přístupné z obslužné komunikace v souladu s § 20, odst. 3 a 4. V souladu s cíli a úkoly územního plánování jsou dle § 20, odstavec 1 pro řešené území stanoveny podmínky pro využití a umístování staveb tak, aby nedošlo ke zhoršení kvality prostředí a hodnot území. Pro ochranu hodnot území je stanovena maximální výška a plocha zástavby. Velikost pozemků odpovídá předpokládanému účelu jejich využití pro bydlení. Likvidace dešťových vod bude řešena v souladu s § 20, odst. 5.

Dešťové vody ze střech rodinných domů budou přednostně vsakovány na stavebních pozemcích. Pokud z hydrogeologických důvodů nebude možné vsakování, tak budou vody akumulovány v jímkách a následně druhotně využívány nebo zadržovány a regulovaně odváděny kanalizací. Dešťové

vody ze zpevněných ploch budou přednostně vsakovat do přilehlých zatravněných ploch. V souladu s § 22 je navrženo veřejné prostranství s komunikací.

Umístění rozvodných energetických zařízení a vedení elektronických komunikací bude realizováno pod zem v souladu s § 24, odstavec 1. Územní studie vymezuje pro jednotlivé stavební pozemky stavební čáry a hranice, které určují v souladu s § 25 polohu objektů v rámci stavebního pozemku a odpovídají požadavkům na vzájemné odstupy staveb.