

ÚZEMNÍ STUDIE
Zlín- lokalita SO.1-484,485,488, P437

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

PROSINEC 2016

Projektant: JaP architects s.r.o. – ing.arch.Jan Přehnal, ČKA 1222
Obeciny 4377
760 01 Zlín

Zpracovatelé studie :

Urbanismus

ing.arch.Jan Přehnal, ing.arch.Jan Přehnal,jr.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

- A. Vymezení řešeného území
- B. Údaje o pořízení územní studie
- C. Vyhodnocení využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem
 - C.1. Širší územní vztahy
 - C.2. Vyhodnocení souladu územní studie s ZÚR zlínského kraje
 - C.3. Podmínky využití plochy s ÚPN
 - C.3.1. Technická infrastruktura
 - C.4. Majetkoprávní vztahy
- D. Podmínky využití území
- E. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
 - E.1. Stávající využití řešeného území
 - E.2. Urbanistická koncepce
 - E.3. Veřejná prostranství
 - E.4. Ochrana a rozvoj hodnot
 - E.5. Prostupnost krajiny
 - E.6. Protierozní opatření
 - E.7. Ochrana před povodněmi
 - E.8. Limity využití území
 - E.9. Doprava
 - E.10. Veřejně prospěšné stavby a asanace
- F. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
 - F.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond
 - F.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa
- G. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využití území
 - G.1. Soulad se stavebním zákonem
 - G.2. Souhlas s vyhláškou 501/2006 Sb., o využívání území
- H. Stanovení pořadí změn v území- etapizace

Grafická část územní studie

- 1.1. Výkres širších vztahů- var.A
- 1.2. Výkres širších vztahů- var.B
- 2.1. Hlavní výkres – současný stav RP
- 2.2. Hlavní výkres- var.A
- 2.3. Hlavní výkres- var.B
- 3.1. Výkres veřejně prospěšných staveb a asanací-var.A
- 3.2. Výkres veřejně prospěšných staveb a asanací-var.B

4.1. Koordinační výkres –var.A

4.2. Koordinační výkres –var.B

A. Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezené návrhovými plochami SO.01 – plochy smíšené v centrální zóně –městské centrum s i.č. 484, 485, 488 a P 950 a plochou P*- plochy veřejných prostranství-i.č.437. Jedná se o území v lokalitě Růmy, území je svažitě k severu.

Řešené území má výměru 4,7 ha.

Hranice řešeného území je zobrazena v grafické části územní studie, ve výkrese č. 1 Výkres širších vztahů, výkres č.2 – Hlavní výkres.

Územní studie je zpracována ve 2 variantách:

Varianta A

Varianta B

B. Údaje o pořízení územní studie

Podnět na zpracování územní studie obdržel pořizovatel od Gymnázia a jazykové školy ve Zlíně, která zpracovává v současné době dokumentaci pro územní řízení stavby „Rekonstrukce venkovního sportoviště „. Vzhledem k tomu, že územní plán podmiňuje vydání územního rozhodnutí v území zpracováním územní studie, bylo nutno k tomuto kroku přistoupit.

C. Vyhodnocení využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem

C.1. Širší územní vztahy

Řešená lokalita Růmy se nachází na jižním okraji města Zlín, její severojižní osa ve směru severním prochází centrální polohou města a má přímou vazbu na centrum města. Navíc je součástí památkové zóny města Zlín. Řešené území je v současné době volné, na východní straně k němu přiléhají řadové garáže, na straně západní volné plochy, které územní plán řeší jako návrhové plochy SO.1.

Dopravní obsluha se v současnosti odehrává pouze po místní obslužné komunikaci - Růmy, která umožňuje propojení lokality s městem. Na západní straně s náměstím T.G.Masaryka, na straně východní s komunikací č.490.

Řešené území je na parcelách 1090/49- ve vlastnictví Zlínského kraje, 1090/45- ve vlastnictví Města Zlín a 1090/47 – ve vlastnictví – sportovní kluby Zlín.

1090/49- výměra 8 289 m², vedené v CUZK jako sportoviště a rekreační plocha, ostatní plocha

1090/45-výměra 954 m², vedené v CUZK jako ostatní plocha
1090/47- výměra 16 517 m², vedená v CUZK jako ostatní komunikace, ostatní plocha

Při řešení územní studie byl respektován rozpracovaný regulační plán města Zlín v maximální možné míře a platný územní plán města.

C.2. Vyhodnocení souladu územní studie s ZÚR zlínského kraje

Katastrální území je součástí ploch SO.01 – plochy smíšené v centrální zóně –městské centrum s i.č. 484, 485, 488 a P 950 a plochou P- plochy veřejných prostranství- i.č.437. Řešené území se nachází mimo koridory a plochy určené v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje.

C.3. Podmínky využití plochy z ÚPN

V současně době platný ÚPN města Zlína vymezuje v řešeném území územní studie zastavitelnou plochu.

Z návrhové části územního plánu vyplývají tyto podmínky:

Řešené území je vymezené návrhovými plochami **SO.01** – plochy smíšené v centrální zóně –městské centrum s i.č. 484, 485, 488 a P 950 a plochou **P***- plochy veřejných prostranství- i.č.437. Jedná se o území v lokalitě Růmy, území je svažité k severu.

Plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum – SO.1

Přípustné využití:

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

- pozemky sídelní zeleně
- stávající výroba v nezměněném objemu

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

Plochy veřejných prostranství – Plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum – SO.1

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

Využití řešeného území odpovídá navrženému využití v ÚPN města Zlína. Územní studie navrhuje využití řešeného území pro výstavbu venkovního sportoviště. Nezbytnou součástí je i řešení dopravního napojení a parkování a to v souladu s regulačním plánem.

C.3.1. Technická infrastruktura

Studie přejímá koncepci technické infrastruktury pro řešené území v lokalitě SO.1.-484,485,488 a P*950 z rozpracovaného regulačního plánu města Zlín a nemění ji, pouze upravuje v části její polohu a to v obou variantách A i B.

C.3.1.1. Zásobování vodou

Studie přejímá koncepci zásobování vodou pro řešené území v lokalitě SO.1.-484,485,488 a P*950 z rozpracovaného regulačního plánu města Zlín a nemění ji, pouze upravuje v části její polohu a to v obou variantách A i B.

C.3.1.2. Likvidace odpadních vod

Studie přejímá koncepci likvidace odpadních vod pro řešené území v lokalitě SO.1.-484,485,488 a P*950 z rozpracovaného regulačního plánu města Zlín a nemění ji, pouze upravuje v části její polohu a to v obou variantách A i B.

C.3.1.3. Zásobování elektrickou energií

Studie přejímá koncepci zásobování elektrickou energií pro řešené území v lokalitě SO.1.-484,485,488 a P*950 z rozpracovaného regulačního plánu města Zlín a nemění ji, pouze upravuje v části její polohu a to v obou variantách A i B.

C.3.1.4. Zásobování plynem

Studie přejímá koncepci zásobování plynem pro řešené území v lokalitě SO.1.-484,485,488 a P*950 z rozpracovaného regulačního plánu města Zlín a nemění ji, pouze upravuje v části její polohu a to v obou variantách A i B.

C.3.1.5. Protipovodňová opatření

Řešené území se nachází mimo záplavové plochy, tudíž protipovodňová opatření nejsou navrhována

C.4. Majetkoprávní vztahy

1090/49- výměra 8 289 m², vedené v CUZK jako sportoviště a rekreační plocha , ostatní plocha – **vlastník Zlínský kraj**

1090/45-výměra 954 m², vedené v CUZK jako ostatní plocha – **vlastník Město Zlín**

1090/47- výměra 16 517 m², vedená v CUZK jako ostatní komunikace, ostatní plocha-**vlastník- sportovní kluby Zlín**

D. Podmínky využití území

Územní studie navrhuje využití řešeného území v souladu s využitím navrženým ve schváleném ÚPN města Zlína , to je pro plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum – SO.1 a plochy veřejných prostranství - P*.

E. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

E.1. Stávající využití řešeného území

V současné době je území volné, není využíváno.

E.2. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce rozvíjí tyto zásady řešení :

Posílení rozmanitosti života v souladu v harmonii s prostředím

- uspokojováním volnočasových aktivit obyvatel – rozšířením sportovních areálů, využitím navazující krajiny pro rekreaci, propojených sítí cyklostezek, pěších tahů
- navržením podmínek pro zachování významného podílu zeleně ve struktuře města vytvářející jedinečný systém navazující na krajinu

S ohledem na stanovené priority využití území, je navrhována plocha pro otevřené sportoviště, které navazuje na funkci přilehlé školy a doplňuje nezbytnou podmínku pro existenci školského zařízení.

Důležitou součástí urbanistického řešení je návrh ploch veřejných prostranství, které v maximální míře respektují regulační plán. Zde územní studie navrhuje 2 varianty řešení:

Varianta A:

Navržená obslužná komunikace se napojuje na stávající komunikaci Růmy na SV nároží budovy Gymnázia a jazykové školy. Tato komunikační větev je navržena v rozsahu potřebném k obslužení objektů v návrhu regulačního plánu. V souladu s regulačním plánem je navrženo pěší propojení severojižním směrem, komunikační propojení již není nutné, protože veškeré objekty v souladu s regulačním plánem jsou komunikačně obslужeny.

Zde je rozdíl oproti RP, který řešil tuto komunikaci v celé délce s oboustranným napojením. Vzhledem k tomu, že regulačním plánem navržený komunikační skelet je dostatečný, propojení je další severojižní větví západním směrem, je možné toto řešení akceptovat.

Propojovací severojižní chodník plně respektuje regulační plán. V části bude navržen jako sjezdový chodník a to z důvodu obsluhy nově navrženého sportoviště.

Varianta B

Tato varianta respektuje komunikační skelet navržený regulačním plánem, ale pouze vytáčí severojižní propojovací komunikaci západním směrem vzhledem k požadavku na velikost sportovní plochy.

Rovněž zde severojižní propojovací chodník, jakož i parkování jsou zachovány.

E.2.1. Podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání

E.2.1.1. Podmínky pro využití ploch

Územní studie navrhuje využití řešeného území v souladu s podmínkami pro využití ploch, které jsou stanoveny ve schváleném ÚPN města Zlín a v souladu s regulačním plánem /s výjimkou 2 navrhovaných objektů RP/.

Plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum – SO.1

Přípustné využití:

- pozemky staveb občanského vybavení
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů
- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb pro komerční zařízení, služby
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- stávající výroba v nezměněném objemu

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

Plochy veřejných prostranství – P*

Přípustné využití:

- pozemky tržišť, náměstí, návsí, 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

Využití řešeného území odpovídá navrženému využití v ÚPN města Zlína. Územní studie navrhuje využití řešeného území pro výstavbu venkovního sportoviště. Nezbytnou součástí je i řešení dopravního napojení a parkování a to v souladu s regulačním plánem.

Celková výměra: 4,7 ha

E.2.1.2. Podmínky prostorového uspořádání

Prostorové uspořádání je plně v rozsahu regulačního plánu / mimo dva navrhované objekty OV 02/. Řešené území se nachází v památkové zóně města a územní studie v souladu s regulačním plánem plně respektuje požadavky ochrany hodnot území.

E.3. Veřejná prostranství

Plochu veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace představuje navržený uliční prostor v šířce min. 12 metrů . Komunikace je navržena v šířce 6,0 metrů po obou stranách jsou rezervovány pásy pro parkovací stání v hloubce 5,0 metrů a to buď jednostranně či oboustranně. Po jedné straně komunikace je vždy navržen chodník šířky 2,0 metru. Zpevněné plochy parkovišť jsou navrženy jako rozebíratelné, jelikož ve vzdálenosti 2,5 metru po obou stranách vozovky se rezervují pásy pro uložení technické infrastruktury.

E.4. Ochrana a rozvoj hodnot

Na řešeném území se nenacházejí hodnoty přírodní, kulturní a civilizační, pro které by bylo třeba stanovovat specifické podmínky pro jejich ochranu. V souladu s regulačním plánem studie plně respektuje památkovou zónu města, ve které se řešené území nachází.

E.5. Prostupnost krajiny

Návrh územní studie zachovává dopravní návaznosti na stávající účelovou komunikaci. Jedná se o komunikaci –ulici Růmy, na kterou je nová účelová komunikace napojena. V severojižním směru jsou umožněny pěší průchodové trasy.

E.6. Protierozní opatření

V řešeném území a jeho nejbližším okolí nebyly zaznamenány účinky vodní eroze v době nepříznivých klimatických podmínek. Území není dotčeno nebezpečím extravilánových vod. Studie nenavrhuje žádnou změnu či úpravu oproti regulačnímu plánu.

E.7. Ochrana před povodněmi

Řešené území není dotčeno záplavovým územím od řeky Dřevnice. Z tohoto důvodu studie nenavrhuje protipovodňové opatření .

E.8. Limity využití území

Řešené území se nachází v památkové zóně města a studie v souladu s regulačním plánem plně respektuje ochranu hodnot území.

Ochranná pásma stávající i nově navržené technické infrastruktury je nutné při realizaci staveb respektovat.

E.9. Doprava

E.9.1. Silniční doprava

Navržená lokalita se nachází na jižním okraji centrální městské části Zlín. .Dopravně je lokalita napojena na stávající místní dvoupruhovou, 6 m širokou komunikaci Růmy.

E.9.2. Komunikace

E.9.2.1. Stávající místní komunikace

Daná lokalita bude napojena pomocí stykové křižovatky na místní komunikaci. Stávající komunikace je lemována obrubníky, odvodněna do uličních vpustí.

E.9.2.2. Navrhovaná místní komunikace

Respektuje v podstatné míře regulační plán a to v obou variantách

E.9.2.3. Dopravní napojení

Dopravní napojení respektuje v podstatě regulační plán. Odlišnost je v tom, že je napojena na komunikační systém jednostranně – to ve variantě A. Ovšem plné propojení komunikace ve směru sever jih není nutné, protože komunikační skelet zásobuje veškeré regulačním plánem navržené objekty / mimo 2 objekty SO.02 v prostoru sportovní plochy/. Přitom pěší propojení ve směru severojižním je plně v souladu s regulačním plánem.

Ve variantě B je plný soulad s regulačním plánem, komunikace však z důvodu nutné velikosti sportovní plochy mírně vybočuje západní směrem.

E.9.3. Parkování

Návrh parkování v maximální míře respektuje regulační plán.

E.9.4. Chodníky

Chodníky jsou vedeny podél navržených komunikací, navazují na chodníky stávající. Šířka navržených chodníků je 1,50 m, resp. 2,00 m.

Pěší komunikace respektují vyhlášku č. 398/2009 Sb. Podélný sklon maximálně 6%, místa pro přecházení přes komunikace jsou navrženy s bezbariérovou úpravou s výškou obruby 0,02 m. U místa přechodů chodců bude zřízen varovný pás šířky 0,40 m ze signální dlažby. Ve vjezdech přes chodník bude zřízen varovný pás šířky 0,4 m. Vodící linii bude tvořit zvýšený obrubník (0,06 m).

Kryt chodníků a stezky – zámková dlažba – 60 mm.

E.9.5. Zastávka MHD

V řešeném území se nevyskytuje

E.9.6. Silniční ochranná pásma

V daném úseku nejsou silniční ochranná pásma.

E.9.7. Dopravní zátěž

Vzhledem k tomu, že areál dopravně navazuje na místní komunikaci, nejsou pro danou komunikaci k dispozici žádné údaje o sčítání dopravy. Na místní komunikaci je provoz, který nevyžaduje provádět úpravy na stávající místní komunikaci.

E.9.8. Hluk ze silniční dopravy

E.9.8.1. Limitní hlukové hladiny

Hluk ve vnějším prostředí je posuzován na základě Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Nejvyšší přípustné hodnoty hluku a vibrací jsou stanoveny tímto předpisem. Hodnota hluku ve venkovním prostoru se vyjadřuje ekvivalentní hladinou akustického tlaku A. Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku A ve venkovním prostoru se stanoví součtem základní hladiny hluku 50dB a příslušné korekce pro denní nebo noční dobu a místo.

Pro výpočet hluku ve vnějším prostředí jsou směrodatné „Metodické pokyny pro navrhování sídelních útvarů z hlediska ochrany obyvatelstva před nadměrným hlukem z dopravy“, jejíž znění z roku 1991 bylo novelizováno v rámci Programu péče o životní prostředí MŽP v listopadu 1995.

Pro potřeby územní studie jsou použity jako podklad pro výpočet hluku z dopravy „Metodické pokyny“ zpracované VÚVA Praha – urbanistické pracoviště Brno v roce 1991.

Základní hladina akustického tlaku v navržené lokalitě v blízkosti místní komunikace je 50 dB.

Pro chráněný venkovní prostor staveb podél místní komunikace jsou tyto limitní hranice hluku:

Denní doba / 06-22 hod/.....60 dB

Noční doba / 22-06 hod/.....50 dB

Nově navrhovaná lokalita bude mimo pásmo s nadlimitním hlukem.

E.10. Veřejně prospěšné stavby a asanace

Rozsah asanací i veřejně prospěšné stavby nejsou v rozporu s regulačním plánem a to v obou variantách a jsou patrné z výkresů 3.1 a 3.2.

F. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

F.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

V řešeném území se vyskytují pouze plochy vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, respektive plocha komunikací. Vynětí ze ZPF se zde nepožaduje.

F.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

V rámci řešeného území se nenacházejí pozemky PUPFL, takže realizací nové zástavby nedojde k záboru ploch lesa.

Pozemky lesa se nenacházejí ani v nejbližším okolí řešeného území, takže řešené území není zasaženo pásmem lesa, které se vymezuje 50 metrů od okraje lesa.

G. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využití území

G.1. Soulad se stavebním zákonem

Územní studie v souladu s požadavkem §30, odst.1 navrhuje a prověřuje uspořádání území určené ve schváleném ÚPN města Zlína pro pozemky staveb občanského vybavení místního významu.

Územní studie je zpracována na základě zadání územní studie, ve které pořizovatel určil rozsah, cíle a účel zpracování územní studie.

G.2. Souhlas s vyhláškou 501/2006 Sb., o využívání území

V souladu s par.3, odst.5 je v rámci řešeného území vymezeno veřejné prostranství, které představuje navržený uliční prostor s obslužnou komunikací, která navazuje na stávající komunikaci a je umožněn průchod do okolní krajiny.

V souladu s cíli a úkoly územního plánování jsou dle §20, odst.1 pro řešené území stanoveny podmínky pro využití a umístování staveb tak, aby nedošlo ke zhoršení kvality prostředí a hodnot území. Pro ochranu okolního prostředí je stanovena podmínka na nutnost realizace obvodové a vnitroblokové izolační zeleně. Navrhované řešení zachovává dopravní vazby a průchodnost území severojižním směrem.

Plocha řešená pro sportovní využití místního významu by neměla vzhledem k charakteru předpokládaného využití negativně ovlivňovat životní prostředí městské části Růmy.

Stavební pozemky jsou v souladu s §20, odst.3 vymezeny v území s vhodnou polohou a základovými poměry pro realizaci staveb pro navrhovaný účel a řešené území se nachází v blízkosti veřejně přístupné pozemní komunikace, ulice Růmy.

V souladu s §20, odst.5, likvidace srážkových vod je řešena kombinací vsakování a zadržení v retenčních jímkách.

V souladu s §24, odst.1 je navrženo umístění rozvodných energetických zařízení a vedení elektronických komunikací pod zem.

H.Stanovení pořadí změn v území - etapizace

Územní studie stanovuje pořadí změn v území návrhem výstavby v rámci řešeného území v následujících etapách:

- 1.etapa – Plocha sportovního areálu
- 2.etapa- Obslužné komunikace
- 3.etapa - Plochy občanské vybavenosti