

## ***A. Textová část***

Územní studie pro zástavbu parc.č. 1384/13, 1375/1, k.ú.  
Poličná

Ing. arch. Pavla Prokopiusová  
Pod Rozhlednou 1851, Zlín 760 01  
atelier@popatelier.cz www.popatelier.cz

<b>B.1.</b>	<b>Identifikační údaje</b> .....	<b>3</b>
a)	Místo stavby .....	3
b)	Předmět dokumentace .....	3
c)	Údaje o žadateli .....	3
d)	Údaje o zpracovateli dokumentace .....	3
a)	název .....	3
b)	jméno a příjmení hlavního projektanta .....	3
c)	jméno a příjmení projektantů jednotlivých částí dokumentace .....	3
<b>B.2.</b>	<b>Základní údaje</b> .....	<b>3</b>
a)	Základní údaje a vymezení řešeného území .....	3
b)	Cíle územní studie .....	4
c)	Podklady územní studie .....	4
d)	Podmínky pro vymezení a využití pozemků dle územní studie .....	4
e)	Širší vztahy, regulace, limity území .....	5
f)	Popis stávajícího stavu území a staveb .....	5
g)	Architektonický a hmotový návrh .....	5
h)	Technická a dopravní infrastruktura .....	6
i)	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....	6
j)	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví .....	6
<b>B.3.</b>	<b>Odůvodnění územní studie</b> .....	<b>6</b>
a)	Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací .....	6
b)	Údaje o pořízení územní studie .....	6
c)	Údaje o splnění zadání územní studie .....	7
d)	Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení .....	7
e)	Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území .....	7

## B.1. Identifikační údaje

### a) Místo stavby

Parc. č.	Katastrální území	Vlastník pozemku	Výměra	Způsob využití Druh pozemku
<b>1384/13</b>	Poličná (674231)	<b>Bublík Libor,</b> č. p. 28, 75701 Poličná <b>Bublík Stanislav,</b> č. p. 426, 75651 Zašová	5662	Orná půda
<b>1375/1</b>	Poličná (674231)	<b>Bublík Libor,</b> č. p. 28, 75701 Poličná	410	Orná půda

### b) Předmět dokumentace

Charakter stavby: územní studie

Stupeň PD: Územní studie jako podklad k ÚPD

Datum zpracování: červenec 2025

### c) Údaje o žadateli

Libor Bublík

Poličná 28, 757 01 Poličná

### d) Údaje o zpracovateli dokumentace

a) název

Ing. arch. Pavla Prokopiusová, Pod Rozhlednou 1851, Zlín 760 01

b) jméno a příjmení hlavního projektanta

Ing. arch. Pavla Prokopiusová (ČKA 4666)

c) jméno a příjmení projektantů jednotlivých částí dokumentace

Ing. arch. Pavla Prokopiusová – Architektonicko urbanistické řešení

Ing. Daniel Gabrle – Dopravní řešení (ČKAIT 0602936)

## B.2. Základní údaje

### a) Základní údaje a vymezení řešeného území

Zastavované území je v lokalitě Zahrady v okrajové části obce Poličná u Valašského Meziříčí. Jedná se o plochu cca 225x32m. Je navržena nová komunikace, která zajistí obslužnost pro navrhované řadové domy. Celkem je navrženo 13 řadových domů.

Výstavba bude probíhat v etapách. První etapa bude zahrnovat realizaci technického a dopravního napojení lokality. Výstavbu komunikace včetně odvodnění a napojení inženýrských sítí k jednotlivým parcelám. V druhé etapě bude realizována výstavba domů 01-03 a jejich napojení na technickou infrastrukturu. Ve třetí etapě pak domy 04-08 a v poslední objekty 09-13.

**b) Cíle územní studie**

Cílem studie je vhodné využití nezastavěného území v obci Poličná v lokalitě Zahrady. Zástavbu v této části obce tvoří převážně rodinné domy samostatně stojící doplněné hospodářskými budovami. Stávající zástavba v obci má danou uliční čáru, rodinné domy mají většinou sedlové střechy, část domů je s plochou střechou. Řešené území se nachází za první řadou rodinných domů umístěných podél silnice Valašské Meziříčí – Bystřice pod Hostýnem. Nezastavěná plocha je v územním plánu určena k zastavění rodinnými domy. Vedlejší plocha území je vymezena starší územní studií k zástavbě rodinnými domy včetně dopravního napojení z hlavní cesty a napojení technické infrastruktury.

**c) Podklady územní studie**

- Územní plán města Valašské Meziříčí
- Výřez z katastrální mapy
- Informace správců sítí o existenci
- Geodetické zaměření území
- Prohlídka území
- Fotodokumentace území
- Projednání záměru na úřadě

**d) Podmínky pro vymezení a využití pozemků dle územní studie**

Řešená plocha se nachází v západní části obce Poličná při okraji obce. Celková plocha řešeného území je cca 6328m<sup>2</sup>.

- Plocha území: 6328 m<sup>2</sup>
- Plocha komunikace: 1253 m<sup>2</sup>
- Plocha společné zeleně: 876 m<sup>2</sup>
- Plocha pro rodinné domy včetně zahrad: 4191 m<sup>2</sup>
- Zastavěná plocha rodinných domů: 1604 m<sup>2</sup>

**e) Širší vztahy, regulace, limity území**

Lokalita je určena k zástavbě rodinnými domy. Je limitována dopravním napojením a napojením technické infrastruktury. Přes pozemky vede v současné době nadzemní elektrické vedení VN, o jehož přeložení je požádáno u provozovatele sítě ČEZ Distribuce a.s.

**f) Popis stávajícího stavu území a staveb**

Řešená lokalita je nezastavěná, zelená plocha. Na vedlejších východních parcelách je již provedena příprava nové komunikace a zasíťování území pro novou výstavbu rodinnými domy. Na západní straně jsou parcely nezastavěné louky. Z jižní strany je vedena nová komunikace, na kterou se lokalita napojuje.

Stávající dva pozemky budou v severní části děleny pro vyrovnání mezi vlastníky. Studie je řešena pro jižní část daných pozemků. Severní úsek je možné dopravně napojit, jelikož bude komunikace ukončena obratištěm.

**g) Architektonický a hmotový návrh**

V řešené lokalitě jsou navrženy řadové domy s přízemím bez podsklepení a s obytným podkrovím pod pultovou střechou. Zástavba kopíruje stávající svažité terén. Včetně nové komunikace. Domy jsou řešeny ve třech skupinách a u dopravního napojení na stávající komunikaci bude řešena volná plocha zeleně a plocha pro recyklační nádoby. Komunikace je řešena jako obytná zóna s šikanami a zálivy pro parkování a zeleň. Navrhované domy využívají svým umístěním a nakloněním světové strany i pro umístění fotovoltaických panelů a jejich využití. Domy budou zachycovat dešťovou vodu v retenčních jímkách. Střechy garáží budou zelené s extenzivní zelení pro snižování přehřívání v letních měsících a zajištění zadržování dešťové vody na pozemku.

Celý objekt je materiálově a barevně řešen v neutrálních přírodních tónech, které ladí s okolím a s potřebami klienta. Hlavní hmota domu bude tepelně zaizolována v rovině fasády, střechy a podlahy v 1.NP. Okna a dveře budou plastové v dezénu dřeva s tepelně izolačním trojsklem. Klempířské prvky budou z pozinkovaného plechu v šedé barvě. Vnitřní povrchy stěn budou omítané štukovou omítkou. Místnosti hygienického zázemí budou povrchově upraveny keramickým obkladem. Na podlahách bude použita skládaná krytina (lamino/ vinyl/ dřevěná prkna, dle finálního výběru investora) a keramická dlažba. Stropy jsou kryté SDK podhledem na systémovém roštu, s výmalbou v barvě bílé. Obvodové zdivo objektu bude zatepleno kontaktním systémem ETICS, fasádním polystyrenem s probarvenou omítkou a s izolovaným soklem. Střecha bude zateplena minerální vatou. Tepelná izolace bude napojena na izolaci fasády.

#### **h) Technická a dopravní infrastruktura**

Dopravní napojení lokality je řešeno z obslužné komunikace, která je vedena k vedlejší plánované zástavbě. S jejím majitelem je projednána a smluvně zavázána možnost napojení řešené lokality. Vnitřní komunikace navrhované zástavby je řešená jako obousměrná s šikanami a s obratištěm pro OS a HZS.

V řešené lokalitě jsou vedeny sítě technické infrastruktury, které jsou připraveny pro vedlejší územní zástavbu. Vodovodní řad a řad splaškové kanalizace je připraven pro napojení u budoucího dopravního sjezdu.

Dešťové vody z domů budou jímány do podzemních retenčních jímek s bezpečnostními přepady do kanalizace nebo do blízké vodoteče.

Dešťové vody z komunikace budou sváděny dešťovou kanalizací do jímky se vsakem v jižní části pozemku v zeleni.

V lokalitě jsou vedeny nadzemní sítě společnosti ČEZ Distribuce a.s. Je požádáno jejich přeložení do země podél východní hranice parcely č. 1384/13.

Napojení na plynovod není plánováno.

Lokalita bude napojena na veřejné osvětlení.

Sdělovací vedení bude přivedeno do lokality.

#### **i) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

Lokalita je dle územního plánu určena k zástavbě individuální vesnické. V návrhu je zachováno co největší plochy zeleně i v rámci navrhované komunikace.

#### **j) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví**

Studie řeší ochranu životního prostředí a veřejného zdraví v rámci účinku hluku a vibrací. V dalším stupni projektové dokumentace bude řešena hluková studie pro posouzení hluku z dopravní obslužnosti a pro posouzení hluku ze stavebních prací při výstavbě předmětné stavby (komunikace, inženýrské sítě, rodinné domy).

### **B.3. Odůvodnění územní studie**

#### **a) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací**

Územní plán města Valašské Meziříčí je platný od dubna 2022. Požadavkem územního plánu na zastavění území je zpracování územní zastavovací studie. Lokalita Poličná – Zahrady představuje rozsáhlou úpravu funkčního využití. Stávající funkční využití je jako volná plocha sadu bez zástavby.

#### **b) Údaje o pořízení územní studie**

Územní studii pořizuje vlastník řešených parcel, na kterých chce vystavět nové domy. Výstavbu budou řešit vlastníci parcel.

**c) Údaje o splnění zadání územní studie**

Zadáním studie bylo využití plochy parcel pro novou zástavbu. Zároveň je součástí návrhu projekt nové komunikace, která bude napojena na již vystavěnou obslužnou komunikaci vedlejší zástavby. Studie bude sloužit jako podklad k územně plánovací dokumentaci pro následné možné povolení výstavby řadových domů.

**d) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení**

Lokalita umožňuje umístění navrhovaného řešení a nabízí dostupné rodinné bydlení s vlastní zahradou v zeleni. Zástavba je situována nedaleko hlavní komunikace a tedy i dopravního a občanského vybavení. Vzhledem k šířce pozemků je zvolena varianta s řadovými domy.

**e) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území**

Navrhované řešení splňuje požadavky na užívání území. Je zajištěna dostatečná plocha obslužné komunikace, která zajistí přístup k jednotlivým domům pro obyvatele, návštěvy i údržbu či zásah vozidel IZS. Je navrženo dopravní i technické napojení lokality.

Vypracoval:

Ing. arch. Pavla PROKOPIUSOVÁ