

# OBEC MYSLOČOVICE      ÚZEMNÍ STUDIE BI 108, PARC.Č.131/1

Ing. et Ing. arch. Markéta Zavadilová      /      2. KVĚTNA 7134 , ZLÍN 760 01      /      marketastrnkov@gmail.com      /      + 420 732 282 897      /      červen      2023

## OBSAH

<b>PRŮVODNÍ ZPRÁVA</b>	<b>3</b>
URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ	
PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A VYMEZENÍ POZEMKŮ	
KONCEPT VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ	
KONCEPT VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	
PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ BUDOV	
<b>VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE</b>	<b>4 - 13</b>
STÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN - VÝŘEZ	4
FOTODOKUMENTACE - STÁVAJÍCÍ STAV	5
ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	6
HLAVNÍ VÝKRES	7
KONCEPT ŘEŠENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ	8
KOORDINAČNÍ SITUACE	9
MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY	10
NÁVRH REGULATIVŮ - DETAIL ULICE	11
OBJEMOVÁ VIZUALIZACE	12
PERSPEKTIVA - ULICE	13

### INVESTOR

PSG REALITY s.r.o.

Napajedelská 1552/ Otrokovice

### PROJEKTANT

Ing. et Ing. arch. Markéta Zavadilová

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Investor: PSG REALITY s.r.o.  
Autor: Ing. et Ing. arch. Markéta Zavadilová

Místo: parc. Č. 131/1 v k.ú. Mysločovice [700703]

## VÝCHOZÍ PODKLADY

V přípravné fázi byla provedena prohlídka staveniště a pořízena fotodokumentace. Jednotlivé dílčí fáze návrhu jsou konzultovány.

## POPIS ÚZEMÍ

Řešené území zvolené pro výstavbu individuálního bydlení se nachází v přímé návaznosti obce Mysločovice, v jeho severozápadní části. Ze tří stran je území obklopené stávající zástavbou, kterou tak při vhodném urbanistickém a architektonickém řešení může přirozeně doplnit, stát se její součástí a zkvalitnit.

V současné době je lokalita využívána pro zemědělské území.

Pozemek parc. č. 131/1 v k.ú. Mysločovice má tvar obdélníku o celkové výměře 4,4796 ha. Pozemek je mírně svažité s jihozápadní orientací. Hranice řešeného území ze severozápadní a severní strany tvoří zemědělské pozemky. Z východní, jižní a jihovýchodní strany je pozemek lemován zastavěným územím a to převážně zahradami tzv. humny stávajících rodinných domů a ze západní strany výrobním areálem. Podél západní hranice pozemku protéká Míšovický potok. Pozemek lze napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

## POPIS OBCE

Obec Mysločovice má svůj vývoj, který je patrný v urbanistickém a architektonickém řešení obce. Jádrem obce, které se soustředí podél hlavních komunikací má charakter původní kompaktní zástavby včetně typu veřejného prostranství tzv. Návsi a definovaným uličním prostorem. Na periferii je, pak patrná pozdější výstavba odpovídající 2.pol. 20 století a dál.

Poloha lokality umožňuje navázat na původní zástavbu obce, na její urbanisticko architektonické řešení.

## URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Pilíři pro návrh územní studie se stala původní zástavba obce (její urbanistické a architektonické řešení) a topografie území.

Hlavní zástavba a tedy vedení komunikací je souběžně s vrstavicemi. Území je příčně členěno jednou komunikací a dalšími pěšími průchody, tak aby byla zajištěna prostupnost územím. Tvar komunikací je organický a odráží se v něm okolí (tvar míšovického potoka) a topografie. Navazuje, tak na stávající komunikace obce. Komunikace jsou zvoleny uvnitř lokality a domy se ke stávajícím záhumenním zahradám otáčí svými zahradami. Doplnují, tak soukromý prostor stávajících zahrad. Podélné komunikace jsou pohledově v dále ukončeny místním kostelem, který je situován an vyvýšeném místě obce.

Ve vstupech do lokality jsou umístěny veřejné prostranství, které jsou důležitým prvkem na pohledových osách. Společně s uliční sítí vytváří urbanistickou koncepci lokality.

Architektonicky lokalita naváže na původní zástavbu. Bude se jednat o výstavbu rodinných domů v kombinaci s řadovými domy. Hlavní výkres zobrazuje možný způsob řešení parcelace a možné rozvržení typů domů. Zástavba bude odpovídat jednopodlažním domům s obytným podkrovím se sedlovou střechou s orientací okapu podél komunikace. Charakter staveb bude respektovat tradiční historické urbanistické a půdorysné struktury sídla.

Bližší podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dále.

## KONCEPT VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

Veřejné prostranství je v návrhu složeno ze tří druhů, které se vzájemně doplňují a dávají, tak lokalitě charakter.

1// Jedná se o veřejná prostranství s větší rozlohou, která umožňují umístění hřišť, oddechových prostor a koncipované větší stromové výsadbě. Jedná se o veřejná prostranství s označením VP A, VP B, VP C. Tyto veřejná prostranství jsou v území rovnoměrně rozmístěna a jejich pozice je v návaznosti na stávající zástavbu, kterou tak mohou svoji vybaveností obohacovat. Zároveň jsou umístěny ve vstupech do lokality na pohledových osách a vytváří, tak urbanisticky významný prvek.

2// Velmi důležitými při každodenním provozu jsou veřejná prostranství ulic, tedy celkový uliční prostor jehož hranice jsou stanoveny zástavbou a jehož součástí jsou i soukromé předzahrádky domů. Při vhodně nastavených podmínkách je uliční prostor jasně definován a má svůj charakter odpovídající funkčnímu využití. Ulice s těmito prvky je příjemnější pro každodenní užívání, a nabízí prostor pro setkávání.

3// Tyto veřejné prostory jsou propojeny pěšími průchody a záhumenní cestou.

Veřejné prostory dohromady tvoří síť a jejich návrh zajišťuje pěší prostupnost územím.

Možná vybavenost veřejného prostranství by měla být udržitelná a nabízet rozvoj komunity obce. To lze spatřovat ve volbě prvků, jejich materiality s odkazem na místní zdroje a možnostem pořízení.

Na veřejná prostranství je potřeba také nahlížet ze strany modrozelené infrastruktury, tedy maximálního zasakování dešťové vody, a dle toho volit i případné materiály pěších komunikací a s dešťovou vodou pracovat jako prvkem, který je součástí veřejného prostoru, např. v rámci uličního prostoru může dojít k vytvoření malých retenčních ostrůvků dolněných zelení, které zadrží vodu ze zpevněných komunikací přímo v místě a mohou tak vytvářet první stupeň nakládání s dešťovou vodou.

## KONCEPT VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Řešené území je možné napojit ve dvou místech nacházející se na stávající komunikaci ve směru na obec Míšovovice. Jedním z možných řešení napojení je vytvoření nové dopravní křižovatky ve stávající zástavbě v JZ části řešeného území. Šíře komunikace je navržena min. 5,5 m a je doplněna o chodník. Druhým možným vstupem do území je vyhotovení přístupové komunikace podél průmyslového areálu v severní části obce. Komunikace v lokalitě jsou navrženy obousměrné v šířce 5,5 m. Bude se jednat o lokalitu se zónou 30. Samotná uliční struktura je navržena, tak aby podporovala zpomalení dopravy. To je dále doplněno při vjezdu do území a v místě přechodu pěších vyvýšenou komunikací.

Lokalita bude napojena na technickou infrastrukturu.

Napojení splaškové kanalizace počítá s realizací projektu “Mysločovice - odkanalizování”, kde je navrženo napojení na větev podél Míšovického potoka. Jedná se o nejnižší bod lokality. Napojení na vodovod bude před objektem č.p. 108.

Koncept řešení nakládání s dešťovými vodami ze zpevněných ploch veřejného prostranství je navržen ve více stupních. První stupeň je zadržení dešťové vody v ostrůvcích se zelení, které jsou součástí uličního prostoru. Do nich voda bude plynule stékat spádem komunikace. Voda, která se nestihne vsáknout, bude odvedena systémem dešťové kanalizace do retenční nádrže. Jako třetí je navržen přepad do Míšovického potoka. Množství odváděných dešťových vod z veřejného prostoru by mělo být eliminováno jeho využitím ve veřejném prostoru a vhodně řešenými materiály použitými např. na pěší komunikace a vjezdy k domům. Zadržování dešťové vody v ostrůvcích v rámci ulice je navrženo jako možné řešení.

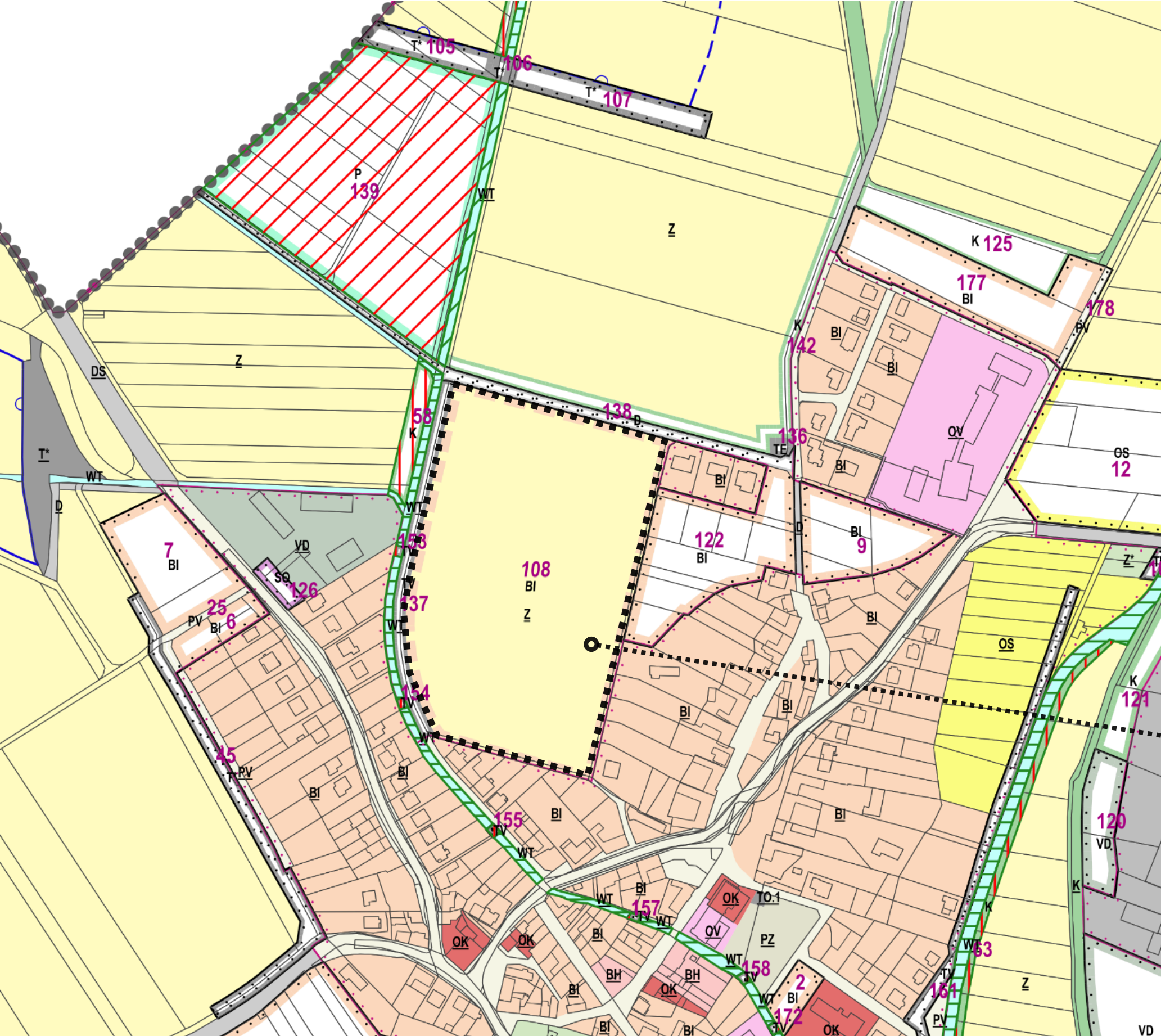
Lokalita bude napojena na vedení NN a sdělovací vedení. Pro napojení na vedení NN se počítá s vybudováním trafostanice nad školou. V území bude vybudováno veřejné osvětlení podél hlavních ulic.

## PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ BUDOV

Individuální výstavba lokality je regulována následujícími podmínkami:

- Jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- Uliční čára - šířka veřejného prostranství min. 8,0 m
- Stavební čára je stanovena od hranice parcely 5,25 m. Před stavební čarou nejsou povoleny žádné stavební objekty.
- Hloubka zastavěnosti je stanovena na 18 m.
- Hlavní objekt se sedlovou střechou, vedlejší objekt může mít plochou střechu.
- Sklon sedlové střechy 35 - 45 stupňů a objekt bude směrem do ulice orientován okapovou stranou.
- Ve střešní rovině ve směru do ulice (hlavních pohledových os pozorovatele) nepřipustné vystupující konstrukce (vikýře, arkýře aj.) - přípustné jsou střešní okna v rovině střešního pláště.
- Maximální výška okapu je stanovena na 4,0 m od upraveného terénu.
- Maximální výška hřebene 8,5 m od upraveného terénu.
- Vedlejší objekt s plochou střechou nesmí římsovou překročit výšku okapu navrhovaného hlavního objektu.
- Chov hospodářských zvířat (drůběž, králíci), který nenarušuje svým rozsahem pohodu bydlení.
- Oplocení lze vybudovat na stavební tedy uliční čáře a to do výšky 1,5 m.
- Oplocení do zahrady lze vybudovat průhledné do max.výšky 1,8 m
- Přípouští se budování opěrných zdí do maximální výšky 1,0 m.

## PRŮVODNÍ ZPRÁVA



## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE ÚP

Změna č.1 ÚP Mysločovice, s účinností ke dni 23.3.2022.

Dle platného územního plánu se pozemek nachází v ploše zemědělské (Z), který je určen jako rezerva pro bydlení individuální (BI) č.108.

Celková výměra návrhové plochy rezervy pro bydlení BI č.108 činí: 4,4796 ha.

Z výrokové části územního plánu vyplývají pro plochu bydlení tyto podmínky:

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ (BI)
Zatřídění dle zákl. členění území	plochy zastavěné: plochy zastavitelné : Lokalita č.2, 5, 6, 7, 9, 11, 122, 151, 177
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>individuální bydlení*</li> </ul>
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>související občanská vybavenost</li> <li>služby*</li> <li>související dopravní a technické infrastruktura</li> <li>veřejná prostranství</li> <li>sídelní zeleň</li> <li>chovatelství a pěstitelství*</li> </ul>
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím</li> </ul>
Prostorové uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> <li>řešeno samostatnou kapitolou F3</li> </ul>

### F.3. Stanovení podmínek prostorového uspořádání

Prostorové uspořádání nové zástavby musí vycházet z charakteru stávající zástavby a musí respektovat stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí.

● ŘEŠENÉ ÚZEMÍ BI 108, PARC.Č.131/1

## ÚZEMNÍ PLÁN



*Pohled na řešené území od obce do krajiny*



*Pohled podél Míškovického potoka směrem k obci*



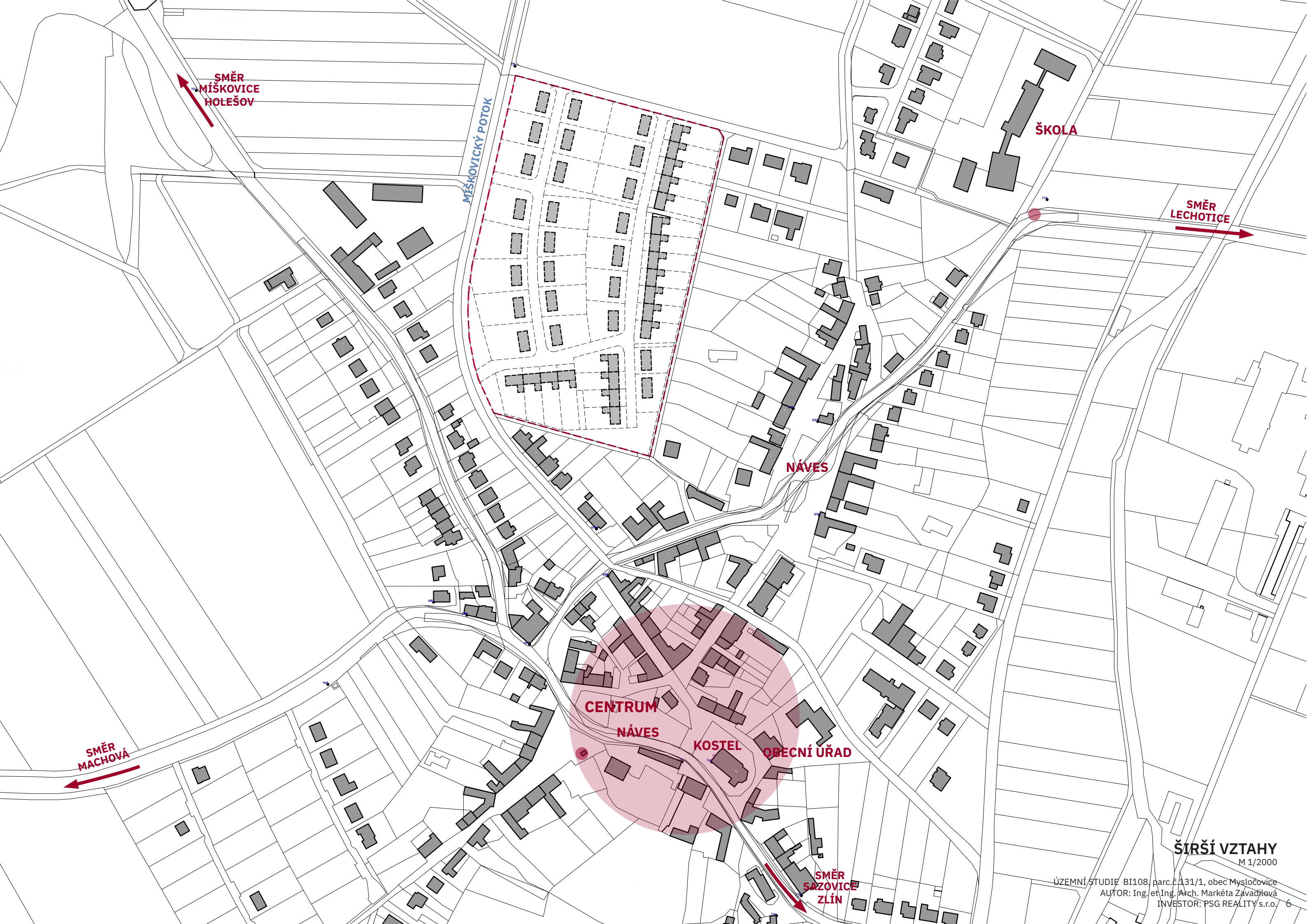
*Náhled od Míškovic*



*Záhumenní cesta - podél východní hranice parceli*

## FOTODOKUMENTACE - STÁVAJÍCÍ STAV

ÚZEMNÍ STUDIE BI108, parc.č.131/1, obec Mysločovice  
AUTOR: Ing. et Ing. Arch. Markéta Zavadilová  
INVESTOR: PSG REALITY s.r.o.



SMĚR  
MÍŠKOVICE  
HOLEŠOV

MÝŠKOVICKÝ POTOK

ŠKOLA

SMĚR  
LEHOTICE

NÁVES

CENTRUM  
NÁVES

KOSTEL

OBECNÍ ÚŘAD

SMĚR  
MACHOVÁ

SMĚR  
SAZOVICE  
ZLÍN

ŠIRŠÍ VZTAHY  
M 1/2000

ÚZEMNÍ STUDIE BI108, parc.č.131/1, obec Mysločovice  
AUTOR: Ing. et Ing. Arch. Markéta Zavadilová  
INVESTOR: PSG REALITY s.r.o. 6



**BILANCE:**  
 ROZLOHA ÚZEMÍ  
 VEŘEJNÝ PROSTOR /VP A, B, C  
 ZPEVNĚNÉ KOMUNIKACE  
 POČET PARCEL  
 ŠÍŘKA PARCELY

4,48 ha  
 2504 m<sup>2</sup>  
 3940 m<sup>2</sup>  
 45 / ŘD - 20, RD - 25  
 ŘD - 14, RD - 23-25 M

**LEGENDA:**

- - - ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- NÁVRH**
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ/ZELEŇ
- SOUKROMÁ ZELEŇ / ULIČNÍ PROSTOR
- SOUKROMÁ ZELEŇ / ZAHRADY

- NÁVRHOVÁ ZASTAVITELNÁ PLOCHA POZEMKU
- PARCELNÍ KRESBA - NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ
- PĚŠÍ KOMUNIKACE
- KOMUNIKACE - NÁVRH
- ZÁSTAVBA - NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ

- VJEZD/VSTUP DO ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ
- STROMY - NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ

**STÁVAJÍCÍ STAV**

- PARCELACE - STÁVAJÍCÍ
- ZÁSTAVBA - STÁVAJÍCÍ
- KOMUNIKACE STÁVAJÍCÍ
- POTOK

**HLAVNÍ VÝKRES**  
 URBANISTICKÁ KONCEPCE M 1/1250

ÚZEMNÍ STUDIE BI108, parc.č.131/1, obec Mysločovice  
 AUTOR: Ing. et Ing. Arch. Markéta Zavadilová  
 INVESTOR: PSG REALITY s.r.o.



**LEGENDA:**

	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ		STROMY - NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ
	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ/ZELEŇ		NÁVRHOVÁ ZASTAVITELNÁ PLOCHA POZEMKU
	SOUKROMÁ ZELEŇ / ULIČNÍ PROSTOR		PARCELNÍ KRESBA - NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ
	SOUKROMÁ ZELEŇ / ZAHRADY		PĚŠÍ KOMUNIKACE
			KOMUNIKACE - NÁVRH
			ZÁSTAVBA - NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ

**STÁVAJÍCÍ STAV**

	PARCELACE - STÁVAJÍCÍ
	ZÁSTAVBA - STÁVAJÍCÍ
	KOMUNIKACE STÁVAJÍCÍ
	POTOK

**KONCEPT ŘEŠENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ**  
M 1/1250

ÚZEMNÍ STUDIE BI108, parc.č.131/1, obec Mysločovice  
AUTOR: Ing. et Ing. arch. Markéta Zavadilová  
INVESTOR: PSG REALITY s.r.o.





**LEGENDA:**

— ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

**NÁVRH**

- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ/ZELEŇ
- SOUKROMÁ ZELEŇ / ULIČNÍ PROSTOR
- SOUKROMÁ ZELEŇ / ZAHRADY

- NÁVRHOVÁ ZASTAVITELNÁ PLOCHA POZEMKU
- PARCELNÍ KRESBA - NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ
- PĚŠÍ KOMUNIKACE
- KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
- VJEZD DO ÚZEMÍ - NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ

**STÁVAJÍCÍ STAV**

- PARCELACE - STÁVAJÍCÍ
- ZÁSTAVBA - STÁVAJÍCÍ
- KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
- POTOK

- SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - NÁVRH
- DEŠŤOVÁ KANALIZACE - NÁVRH
- VODOVOD - NÁVRH
- VEDENÍ NN - NÁVRH
- SDĚLOVACÍ VEDENÍ - NÁVRH
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ - NÁVRH

**KOORDINAČNÍ VÝKRES**  
DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ ŘEŠENÍ M 1/1250

ÚZEMNÍ STUDIE BI108, parc.č.131/1, obec Mysločovice  
 AUTOR: Ing. et Ing. Arch. Markéta Zavadilová  
 INVESTOR: PSG REALITY s.r.o.

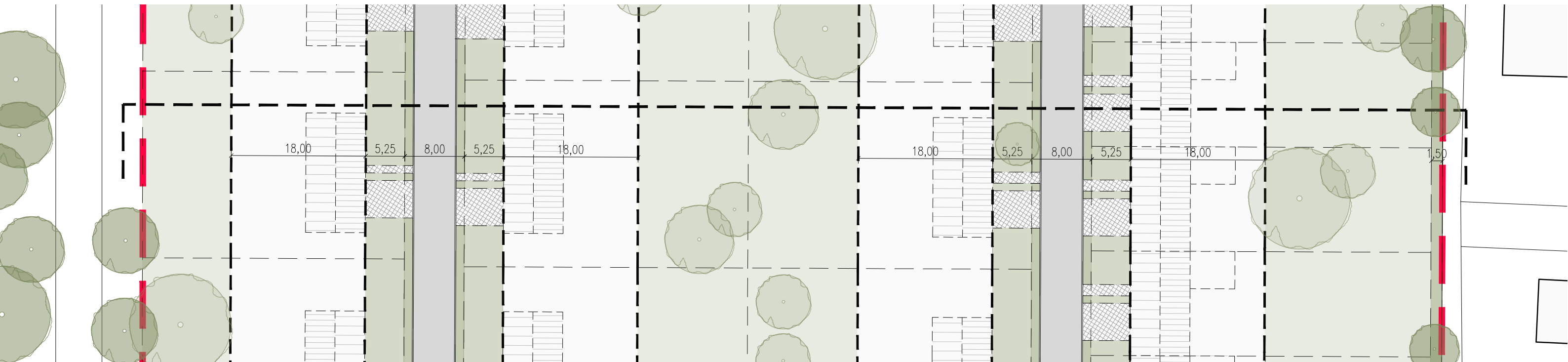
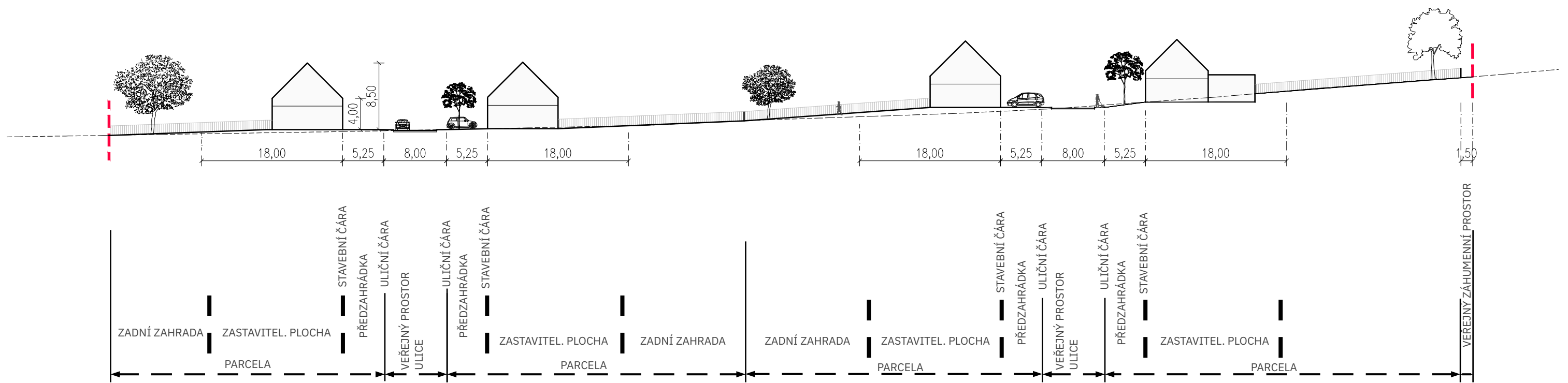


**LEGENDA:**

- OBEC MYSLOČOVICE
- PSG REALITY S.R.O.
- ČESKÁ REPUBLIKA
- ZLÍNSKÝ KRAJ
- PATÁKOVÁ IVANA
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- PARCELACE - STÁVAJÍCÍ
- ZÁSTAVBA - STÁVAJÍCÍ
- PARCELACE - NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ

**MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY**  
M 1/500

ÚZEMNÍ STUDIE BI108, parc.č.131/1, obec Mysločovice  
 AUTOR: Ing. et Ing. Arch. Markéta Zavadilová  
 INVESTOR: PSG REALITY s.r.o. 10



### PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ BUDOV

Individuální výstavba lokality je regulována následujícími podmínkami:

- Jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- Uliční čára - šířka veřejného prostranství min. 8,0 m
- Stavební čára je stanovena od hranice parcely 5,25 m. Před stavební čarou nejsou povoleny žádné stavební objekty.
- Hloubka zastavěnosti je stanovena na 18 m.
- Hlavní objekt se sedlovou střechou, vedlejší objekt může mít plochou střechu.
- Sklon sedlové střechy 35 - 45 stupňů a objekt bude směrem do ulice orientován okapovou stranou.
- Ve střešní rovině ve směru do ulice (hlavních pohledových os pozorovatele) nepřipustné vystupující konstrukce (vikýře, arkýře aj.) - přípustné jsou střešní

okna v rovině střešního pláště.

- Maximální výška okapu je stanovena na 4,0 m od upraveného terénu.
- Maximální výška hřebene 8,5 m od upraveného terénu.
- Vedlejší objekt s plochou střechou nesmí římsou překročit výšku okapu navrhovaného hlavního objektu.
- Chov hospodářských zvířat (drůběž, králíci), který nenarušuje svým rozsahem pohodu bydlení.
- Oplocení lze vybudovat na stavební tedy uliční čáře a to do výšky 1,5 m.
- Oplocení do zahrady lze vybudovat průhledné do max.výšky 1,8 m
- Přípouští se budování opěrných zdí do maximální výšky 1,0 m.

### LEGENDA:

REŠENÉ ÚZEMÍ

#### NÁVRH

- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ/ZELEŇ
- SOUKROMÁ ZELEŇ / ULIČNÍ PROSTOR
- SOUKROMÁ ZELEŇ / ZAHRADY

NÁVRHOVÁ ZASTAVITELNÁ PLOCHA POZEMKU

PARCELNÍ KRESBA - NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ

KOMUNIKACE - NÁVRH

ZÁSTAVBA - NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ

STROMY - NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ

## DETAIL ULICE - NÁVRH REGULATIVŮ

M 1/500

ÚZEMNÍ STUDIE BI108, parc.č.131/1, obec Mysločovice

AUTOR: Ing. et Ing. Arch. Markéta Zavadilová

INVESTOR: PSG REALITY s.r.o. 11



**OBJEMOVÁ VIZUALIZACE**  
M 1/500

ÚZEMNÍ STUDIE BI108, parc.č.131/1, obec Mysločovice  
AUTOR: Ing. et Ing. Arch. Markéta Zavadilová  
INVESTOR: PSG REALITY s.r.o. 12



## PERSPEKTIVA ULICE