

Zadání prověřovací studie

Zlín, ulice Vodní



přibližné vymezení řešeného území

Říjen 2018

Zpracovatel:

Magistrát města Zlína, Oddělení prostorového plánování

1.Úvod

Podnět na zpracování prověřovací studie vzešel z jednání na půdě MMZ dne 15. srpna 2018, kde byla řešena budoucnost objektu č.p. 345 na ul. Vodní.

Jedním ze závěrů byla možnost odstranění této dnes technicky nepříliš vyhovující stavby a uvolnění plochy pro případnou budoucí výstavbu.

2. Vymezení a popis řešeného území

Objekt č.p. 345 ležící na pozemku parc. č. st. 385 se spolu s pozemky parc. č. 93/4, 3474/1 a částmi pozemků 383/1, 446/1, 446/3 nachází dle platného ÚP ve funkční ploše s rozdílným způsobem využití „Plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum – SO.1“, které jsou určeny jak k umístění staveb pro bydlení, tak pro stavby občanského vybavení veřejného i komerčního. Součástí může být také odpovídající infrastruktura (zeleň, veřejná prostranství, doprava, sítě apod.).

Vzhledem k tomu, že je plocha dle územního plánu považována za plochu stabilizovanou, je v případě umístění nových objektů potřeba zohlednit charakter a maximální výškovou hladinu okolní zástavby. Území vymezené ze severu ulicí Vodní a z jihu deskovým souborem obytných domů č.p. 4201-4210 má rozlohu přibližně 0,5 hektaru. Přibližně uprostřed této plochy se nachází objekt č.p. 345, prvorepubliková vila o dvou NP v nepříliš udržovaném, ale obyvatelném stavu. Lokalita je dopravně dobře obslužitelná, mezi limity tohoto území patří hluk z ulice Vodní a vysoká míra zastínění deskovým souborem objektů z jihu. V území se nachází sítě rozličné technické infrastruktury.

3. Požadavky na řešení

Studie prověří možnost využití plochy pro smíšené využití v souladu s požadavky platného ÚP. Využití by mělo respektovat limity území, přitom však vhodným způsobem doplnit území širšího centra města.

Mezi předpokládané funkční využití bude patřit:

- bydlení různých forem pro nízko až středně příjmové obyvatele; tato forma by měla být v podlažích 3NP a výše převládající funkcí,
- prostor pro sociální služby OSVMMZ dle přílohy, např. Denní stacionář pro lidi s Alzheimerovou nemocí,
- možnost doplnění parteru objektů o komerční obchodní plochy, především orientované do ul. Vodní,
- vnitřní parkování v „podnoží“ objektu, případně v 1.PP, které by pokrylo potřebu bydlení a případně nabídlo rezervu pro okolní stavby,
- střechu parkovací podnože a zbývající část rostlého terénu lze využít pro poloveřejný prostor zahrady, nebo zahrádky navazujících bytových jednotek,
- nezbytná dopravní infrastruktura – příjezdy, parkovací stání, chodníky apod.,
- možnost realizace v etapách.

Důležité bude najít prostorové limity umístění zástavby, která by splňovala veškeré legislativní požadavky kladené na danou funkci (oslunění, hluk, apod.).

4. Požadavky na obsah a rozsah dokumentace

Dokumentace bude v rozpracovanosti konzultována.

Studie bude obsahovat:

- Textová část s popisem limitů a možností území
- Jednoduchá tabulková část s ukazateli hrubé podlažní plochy navržené zástavby a počtem ubytovacích jednotek, komerčních jednotek a parkovacích stání
- Grafická část:

01 Výkres provozních vztahů	1: 1 000
02 Návrhový výkres	1: 500
03 Axonometrie / 3D zpracování návrhu	1: 500
04 Řez(y) navrženým územím	1: 200/250
05 Schematické půdorysy podlaží	1: 200/250

Další výkresy v případě potřeby (dle charakteru řešení, bude upřesněno během konzultace). Výsledná podoba studie bude odevzdána ve 2 fyzických a 1 elektronické podobě (zdrojová i výstupní data).

Navržená dokumentace bude v průběhu rozpracovanosti minimálně 2x konzultována, výsledná podoba bude před odevzdáním zadavatelem odsouhlasena.

Přílohy: *Prostory pro rozvoj sociálních služeb zlínské naděje – předběžný návrh*