PŘÍKAZY

ÚZEMNÍ STUDIE
LOKALITY „HLINÍK“

Objednatel: Obec Příkazy
Pořizovatel: Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje
Zhotovitel: ing. arch. Irena Čehovská

leden 2015

Obsah elaborátu:

TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní údaje 3
1. 1. Podklady 3
2. Vymezení a charakteristika řešeného území **3**
2.1. Výčet dotčených pozemků 4
3. Urbanistické řešení 4
4. Regulace zástavby **5**
5. Dopravní řešení **6**
5. 1. Komunikační kostra 6
5. 2. Hromadná doprava osob 6
5. 3. Pěší a cyklistická doprava 7
5. 4. Statická doprava 7
5. 5. Bilance ploch pro statickou dopravu 7
6. Technická infrastruktura **7**
6. 1. Kanalizace 7
6. 2. Zásobování pitnou vodou 7
6. 3. Zásobování plynem 8
6. 4. Zásobování elektrickou energií 8
6. 5. Veřejné osvětlení 8
7. Zeleň **8**
Příloha – Bilance statické dopravy

GRAFICKÁ ČÁST

Výkres č.1 – Širší vztahy 1: 5000
Výkres č.2 – Urbanistické řešení 1 : 500
Výkres č.3 – Technická infrastruktura 1 : 500
Výkres č.4 – Příčný řez uličním profilem 1: 50
Výkres č.5 – Příčný řez, detail vjezdu-návrh 1: 100
Výkres č.6 – Příčný řez, detail vjezdu-řešení B 1: 100
Výkres č.7 – Příčný řez, detail vjezdu-řešení C 1: 100

TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní údaje

Tato územní studie je pořizována na žádost Obce Příkazy, vypracování územní studie vyplývá ze Změny č.3 územního plánu obce Příkazy a je vypracována v souladu s §30 zák. 183/2006Sb.
Vzhledem k tomu, že podmínky v území nejsou jednoznačné, bylo nutné posoudit širší vztahy v území, vyřešit dopravní napojení a napojení na inženýrské sítě; Proto bylo přistoupeno ke zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace, která dotčenou lokalitu prověřila jak z hlediska možnosti zástavby, tak napojení na komunikační síu a stanoví závazné regulační podmínky pro zástavbu; Součástí studie je také návrh dělení pozemků;
Obecně je důvodem pro pořízení územní studie zájem stavebníků o výstavbu rodinných domů a celková nepřipravenost ploch, tedy absence územně plánovacího podkladu pro koordinaci nové zástavby. Územní studie stanoví základní regulační podmínky pro využití území.
Cílem řešení je nalezení optimální míry a způsoby zastavění území určeného pro bydlení, včetně vymezení veřejných prostranství. Studie umožní realizovat výstavbu na nových plochách s vazbou na stávající urbanistickou strukturu.
Schválená a zaevidovaná územní studie bude hlavním územně plánovacím podkladem pro rozhodování stavebního úřadu v předmětné lokalitě.
Z hlediska funkčního využití pozemků je lokalita navržena jako plocha bydlení v rodinných domech BV, kde podmínky pro využití jsou definovány ve schváleném územním plánu (podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití).

1.1. Podklady

- zadání územní studie, 2011
- územní plán obce Příkazy, 2001
- změna č. 3, 2012
- aktuální mapa KN
- letecké snímky řešené lokality
- technická mapa

2. Vymezení a charakteristika území

Studie řeší území ve východní části zástavby obce Příkazy v terénní sníženině zvané „Hliník“.
Jedná se o plochy v Územním plánu označené B8, B9 a část plochy B4, které byly zařazeny do zastavitelných ploch pro bydlení (BV). Tato územní studie je řešena v souladu se stanovenými podmínkami využití základních ploch, které jsou stanoveny platným územním plánem.
Změna č.3 územního plánu Příkazy dále stanovila jako podmínku pro rozhodování v této lokalitě prověření změn využití ploch územní studií.

Řešené území urbanisticky navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Ze severní strany je řešená plocha vymezena zastavitelnou plochou B4 - rozsáhlou zahradou stávajícího rodinného domu, využívanou pro sport a rekreaci. Na východě je území vymezeno ulicí, resp. komunikací III/03549, na západě navazují pozemky zemědělsky obhospodařované, na jihu se nachází areál bývalé sladovny.

Územní studie řeší koncepci zástavby na dosud nezastavěných pozemcích. Vybraná lokalita je v současné době využita jako zahrady a louky (hospodaření). Území je rovinaté, vyhloubené těžbou hlíny, úroveň terénu je cca 4 m pod úrovní terénu přilehlé hlavní ulice. Pozemek pro výstavbu rodinných domů a veřejné infrastruktury je volný, nezastavěný a nebudou se zde provádět žádné demolice. Nenachází se zde žádná velká vzrostlá zeleň, tudíž se nenavrhují žádné zásahy do zeleně. Pozemek je přístupný z přilehlé komunikace III/03549, která tvoří jeho východní hranici.

2.1. Výčet dotčených pozemků

Řešení se dotýká následujících pozemků v k. ú.Příkazy:

- 477/1
- 477/7
- 1166/3
- 477/8
- 1166/2
- 1166/1
- 477/2
- 474/2
- 474/1
- 288
- 1163/6
- 1163/2
- 474/3

Předmětem řešení této územní studie jsou zastavitelné plochy B9, B8 a část lokality B4 v rozsahu nezbytném pro zajištění souladu s platným územním plánem, zachování přístupu do obytné zóny od severu (dle dopravního řešení územního plánu).
Parcelace a podrobnější členění však na pozemcích lokality B4 je navrženo jen koncepčně jako územní rezerva, protože nejsou známy konkrétní záměry majitelů této části lokality, či budoucích investorů.

3. Urbanistické řešení

Návrh řešení je výsledkem objektivního posouzení jednotlivých v konceptu předložených variant řešení, zahrnuje požadavky objednatele, pořizovatele a vlastníků pozemků. Z hlediska vlastnického návrh v maximální možné míře zohledňuje vlastnické vztahy v území. Návrh vytváří nové uspořádání pozemků s cílem zachovat celkovou plochu pozemků jednotlivým vlastníkům.

Koncepce řešení daného území vychází z požadavků investora a možností staveniště - velikost, tvar a charakter staveniště, okolní zástavba, dopravní napojení apod. Řešení vlastní lokality vychází po dohodě s majiteli pozemků z faktu, že zůstane zachováno koncepční řešení dopravní obsluhy z platného územního plánu, ale přístup do lokality území bude novým sjezdem ze silnice III/03549 na jihovýchodním okraji řešeného území.
Z hlediska urbanistické koncepce se jedná o jednoduchý návrh komunikační sítě vyhovující vlastníkům pozemků a jednoduché uspořádání nových rodinných domů podél navržené komunikace. Tato přístupová komunikace je navržena v kategorii D1 - obytná zóna - smíšený provoz chodců a vozidel, lemovaná zelenými pásy, stromořadím a pobytovými plochami.
V předmětné lokalitě je navržena zástavba objektů pro bydlení - samostatně stojící rodinné domy. Plochy pro bydlení jsou návrhem rozděleny na 8 parcel s předpokládanou realizací 8 RD.
Při návrhu byla snaha respektovat požadavek na vhodnou orientaci jednotlivých pozemků, resp. budoucích domů. U všech pozemků je možné orientovat klidové zóny na jih/západ/východ. Jde o základní doporučení pro nejvhodnější orientaci vnitřních prostor. Navržená parcelace ploch pro zástavbu má doporučující charakter.
Doporučující charakter má i detail řešení uličního profilu (viz příloha ve výkresové části), vjezdy na pozemky i parkovací stání budou řešeny s ohledem na skutečnou parcelaci a umístění staveb.
V severní části území bude realizován pěší průchod z dnešní účelové cesty k navrhovanému veřejnému prostranství.

4. Regulace zástavby

Pro vytvoření identity lokality jsou významné podmínky uspořádání staveb ovlivňující vnímaný prostor.

Stavební čáry, hranice:

- uliční čára je totožná s hranicí veřejného prostoru

Uliční prostory budou vymezeny stanovenými uličními čarami, které zároveň vymezují linii pro realizaci případného budoucího oplocení pozemků rodinných domů na hranicích s veřejným prostorem.

- stavební čára je vymezena v souběhu s hranicí, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení (viz.výkres č.2). Objekty rodinných domů budou osazeny na stavební čáry dle výkresu č. 2. Uliční fasáda je navržena ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostoru.
- šířka pozemku je navržena minimálně 22 m. Umístění staveb na pozemcích je navrženo s odstupem od hranice se sousedem minimálně 3,5 m. Vzájemné odstupy jednotlivých domů od hranic parcel nejsou stanoveny, musí však splňovat požadavky stavebního zákona a vyhlášky č.269/2009 Sb., výjimka se nepředpokládá.

Výška zástavby

- výška objektů rodinných domů – max. 2 NP, využití podkroví možné

.

Intenzita využití pozemků

- koeficient zastavění (přípustný počet m^2 zastavěné plochy na m^2 pozemku) max. 0,40

Architektonické řešení
- architektonické a hmotové řešení nesmí narušit charakter, měřítko a obraz sídla
- střecha sedlová, sklon 35-45°,
- tašková krytina (nebo imitace) cihlově červená nebo hnědá
- světlá omítka
- okna, dveře - dřevo (nebo plast), barva hnědá nebo bílá
- oplocení - plot dřevěný, vertikálně členěný nebo „živý“
- při vjezdu na parcelu zídka s odběrným místem, dopisní schránkou, výklenkem pro popelnici
- prostor před domy řešit jako okrasnou zahradu, za domy část s ovocnými stromy.

5. Dopravní řešení

5.1. Komunikační kostra

Na dopravní kostru obce je území připojeno jedním bodem na průtah silnice III/03549 stykovou křižovatkou. Vlastní obsluhu území zajišťuje zklidněná komunikace funkční třídy D1 (obytná ulice). Při kategorizaci komunikací bude dodržena ČSN 73 6110, včetně dodatků a změn. Přístup k bytovým objektům bude řešen obytnou ulicí uslepenou bez možnosti průjezdu vozidel, s obratištěm. Je navržena šířka vozovky 6,00 m, na vjezdu je umístěn rychlostní práh. Vedle organizačních opatření bude využito všech dostupných technických a architektonických prostředků ke zklidnění dopravy a zlidštění prostředí v obytném území. Bezbarierová úprava, plynulá návaznost na parter rodinných domů, zpomalovací prvky optické, psychologické a technické. Instalace prvků drobné architektury /lavičky, zídky, malé plochy pro hry/ přímo v uličním prostoru. Vše bude svázáno s výsadbou uliční i parterové zeleně. Předpokládá se aspoň částečné potlačení oplocení na hranicích veřejných a soukromých ploch v uličním prostoru.
Vzhledem ke konfiguraci terénu, výškový rozdíl lokality proti silnici III/03549 je cca 4,00 m, je třeba překonat tuto výšku podélným sklonem, jenž nepřekročí 8,33 % (bezbariérová úprava). V návrhu je řešeno těleso přístupové komunikace násypem. Alternativou je možnost využít betonových opěrných zdí a posunout trasu až k hranici sousedního pozemku. Tato verze však bude investičně náročnější (výkres č. 6, 7).
V situaci jsou zakresleny rozhledové poměry pro připojení obytné ulice na komunikaci s rychlostí 50 km/h dle platné legislativy.

5.2. Hromadná doprava osob

Hromadná doprava osob je zajištěna linkami MHD vedenými v obci v docházkové vzdálenosti dle ČSN.

5.3. Pěší a cyklistická doprava

Pěší provoz v obytné ulici na společné úrovni s dopravní obsluhou. Vždy musí však být zachována šířková rezerva pro bezpečné vedení všech druhů doprav včetně cyklistické. V celém území budou dodrženy zásady pro pohyb osob se ztíženou schopností pohybu, včetně úprav pro osoby s poruchami zraku.
V severní části území je navržen pěší průchod propojující navržený veřejný prostor se stávající účelovou cestou.

5.4. Statická doprava

Při řešení dopravy v klidu je kladen základní požadavek pro návrh objektů bytové i občanské výstavby, aby potřebné plochy pro odstavení i parkování byly v co největší míře řešeny pod objekty a na pozemcích stavebníků. Cílovým stavem je minimální počet odstavených vozidel IAD mimo určené plochy. Parkovací plochy v obytné ulici i na úkor jízdních pruhů /částečně jednopruhové vozovky/.

5.5. Bilance ploch pro statickou dopravu

Je řešena v samostatné příloze dle ČSN a metodiky SMOI z r. 2010. V návrhu je řešeno 6 parkovacích stání v obytné ulici, požadavek ČSN 736110 je min. 2 stání. Odstavná stání budou řešena na pozemcích RD.

6. Technická infrastruktura

Základní koncepci napojení této lokality na sítě technické infrastruktury navrhl územní plán. Podrobné řešení technického vybavení není předmětem této části studie, bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace. Předpokládáme, že všechny trubní a kabelové sítě technické infrastruktury budou uloženy v uličních profilech.
Východně od řešeného území v ulici podél hlavní komunikace III/03549 jsou vedeny trasy kanalizace, vodovodu, STL plynovodu, rozvody NN a veřejné osvětlení.
V rámci budování páteřní obslužné komunikace pro lokalitu „Hliník“ je počítáno s vybudováním koridoru pro nové inženýrské sítě. Výstavba nových sítí technické infrastruktury bude investiční akcí jednotlivých správců sítí.

6.1. Kanalizace

Splaškové vody jsou odváděny tlakovou kanalizací na veřejnou ČOV, společnou s obcí Náklo. Od nemovitostí se splašky samospádem odvádějí k přečerpacím šachtám. Odkanalizování lokality bude napojeno na již stávající stokovou síť tlakové kanalizace. Nová obytná zástavba bude napojena na stávající stoku odbočkou z ulice podél hlavní komunikace III/03549. Stávající kanalizační síť je limitující pro výškové osazení nových stok a pro ostatní objekty zástavby (včetně rodinných domů). Součástí kanalizace budou i kanalizační odbočky pro domovní přípojky jednotlivých nemovitostí, které budou ukončeny plastovou přečerpávací šachtou.
Dešťové vody budou částečně vsakovány, částečně odváděny samostatným systémem přímo do recipientu, kterým je tok Cholinka. Dešťové vody z jednotlivých soukromých pozemků budou likvidovány zasakováním na pozemcích, případně zachycováním do nádrží a pozdějším využitím pro zálivku. Dešťové vody z veřejných prostranství budou zasakovány (zelené pásy ev. zatravňovací dlaždice parkovacích stání). V případě potřeby bede navržena kanalizace dešťová, která vyústí do stávajícího kanalizačního řadu DN 500, který v současné době vede od sladovny k potoku Cholinka.

6.2 Zásobování pitnou vodou

Zástavba bude napojena na veřejný vodovod z nově navržených řadů prodloužením řadů pro stávající zástavbu.

Vodovodní rozvody jsou realizovány v celém rozsahu obce v materiálu PVC DN 80-100. Nová obytná zástavba bude napojena na stávající vodovodní řad z PVC DN 90 v ulici podél hlavní komunikace III/03549. Předpokládá se, že v místě napojení bude stávající řad přerušen a vložen T-kus pro odbočnou větev.

6.3 Zásobování plynem

V souběhu s rychlostní silnicí R 35 jsou vedena 2 vysokotlaká vedení DN 350, na které je VTL plynovodem DN 100 připojena regulační stanice plynu RS VTL/STL 2000. Od RS je rozvedena veřejná středotlaká síť. Přípojky nemovitostí jsou ukončeny na hranicích parcel hlavním uzávěrem plynu (HUP) a domovním regulátorem STL/NTL.
Navržená lokalita bude zásobována zemním plynem prodloužením stávajícího středotlakového rozvodu ve veřejném prostoru. V rámci tohoto objektu bude provedena nová trasa STL plynovodu, která se napojí na stávající STL plynovod PE 90 (vnější profil), který vede v ulici podél hlavní komunikace III/03549. Středotlaká plynovodní síť je provozovaná v tlakové hladině do 0,3 MPa. Návrh trasy nového STL plynovodu je dán koordinací všech navržených inženýrských sítí a dále s ohledem na normy a ochranná pásma všech inženýrských sítí.

6.4 Zásobování elektrickou energií

V současné době je uvažováno s výstavbou 8 rodinných domů. Příkony v řešené lokalitě budou pokryty ze stávající trafostanice OC 2482 22/0,4 kV s dostatečnou kapacitou výkonu, která se nachází na jižním okraji lokality..

6.5 Veřejné osvětlení

Rozvod veřejného osvětlení v nové zástavbě je uvažováno vysokotlakými sodíkovými výbojkami o výkonu 100 W. Svítidla budou instalována obdobně jako ve stávající části obce tzn. na žárově zinkované stožáry s výložníky. Nové osvětlení se připojí ze stávajícího koncového sloupu veřejného osvětlení. Trasa kabelu veřejného osvětlení je uvažována převážně mimo komunikace do zelených pásů.

7. Zeleň

Při JV hranici řešeného území se vyskytuje menší skupina stromů lemující stávající hlavní ulici.
Podél nové páteřní komunikace je navrženo zřídit stromořadí. V uličních prostorech obytné ulice jsou uvažovány oboustranné zelené pásy. Výsadba bude respektovat koridor vedení sítí technické infrastruktury, kde bude možné kromě zatravnění osadit plochy pouze keři, půdopokryvnými rostlinami, případně květinovými záhony.
Vzhledem k tomu, že lokalita je určena k nízkopodlažní izolované zástavbě rodinnými domy, předpokládáme, že se v ní pohledově uplatní zeleň umístěná na soukromých pozemcích.

TABULKA 1

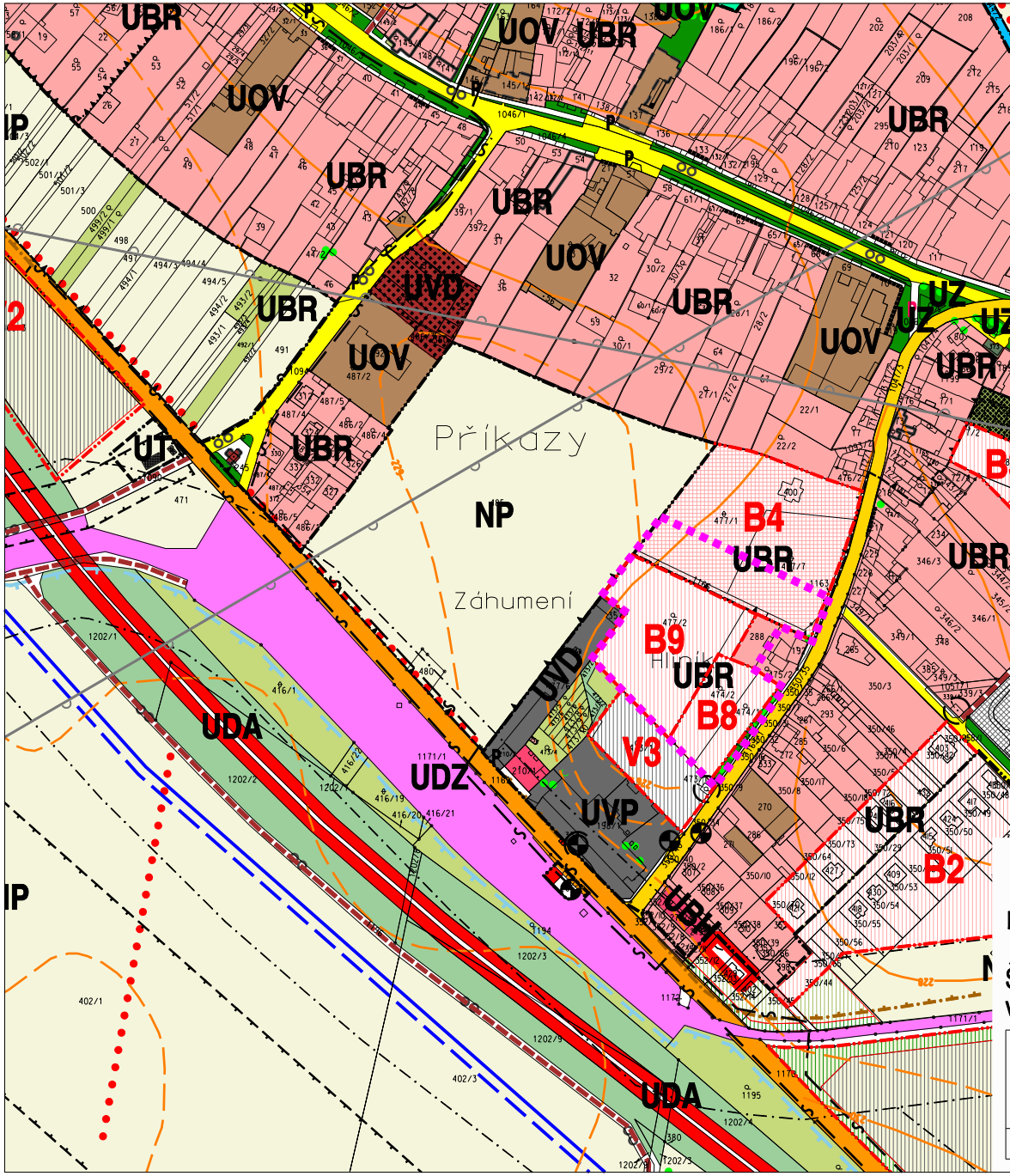
ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍKAZY - HLINÍK

BILANCE STATICKÉ DOPRAVY BYDLENÍ
DLE METODIKY MĚSTA OLOMOUCE, 21.05.2010

OBJEKT	JEDNOTKA	1 STÁNÍ NA JED	POČET JED.	STÁNÍ	Ka	Kp	PARKOVACÍ STÁNÍ	ODSTAVNÁ STÁNÍ
RD do 100 m2	dům	1	4	**4**	1,25	1		**5**
RD nad 100 m2	dům	2	3	**6**	1,25	1		**8**
bydlení	obyvatel	20	28	**2**	1	1	**2**	
							2	**13**
Potřebných stání				**15**				

Pro výpočet bilance stat. dopravy pro bydlení je použito metodiky SMOl z 21.05.2010
Dle ČSN 73 6110 tab.30 a 31 jsou určeny koeficienty.

Odstavná stání pro RD jsou řešena v rámci pozemků jednotlivých RD
V řešeném území je třeba realizovat nejméně 2 parkovací stání, jež budou umístěna v uličním prostoru.
V souladu s vyhl. 398/2009 bude realizován potřebný počet stání pro imobilní osoby.



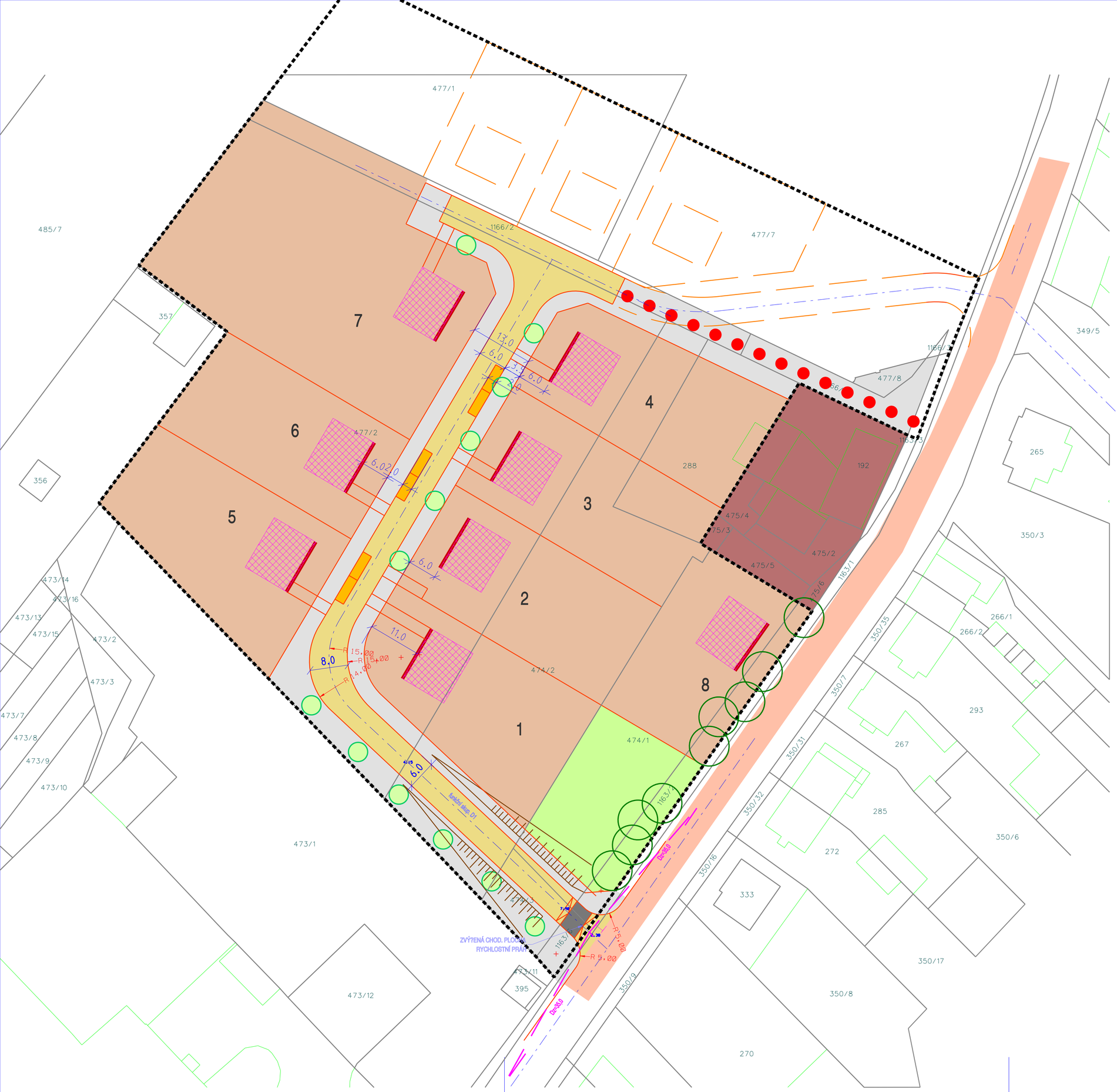
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Příkazy, územní studie lokality "Hliník"

ŠIRŠÍ VZTAHY
výřez z koordinačního výkresu územního plánu Příkazy

1

objednatel	Obecní úřad Příkazy		
pořizovatel	MmOl, odbor koncepce a rozvoje		
projektanti	ing. arch. Irena Čehovská, ing. arch. Viktor Čehovský		
stupeň PD	studie	leden 2015	měřítko 1 : 5000



LEGENDA :

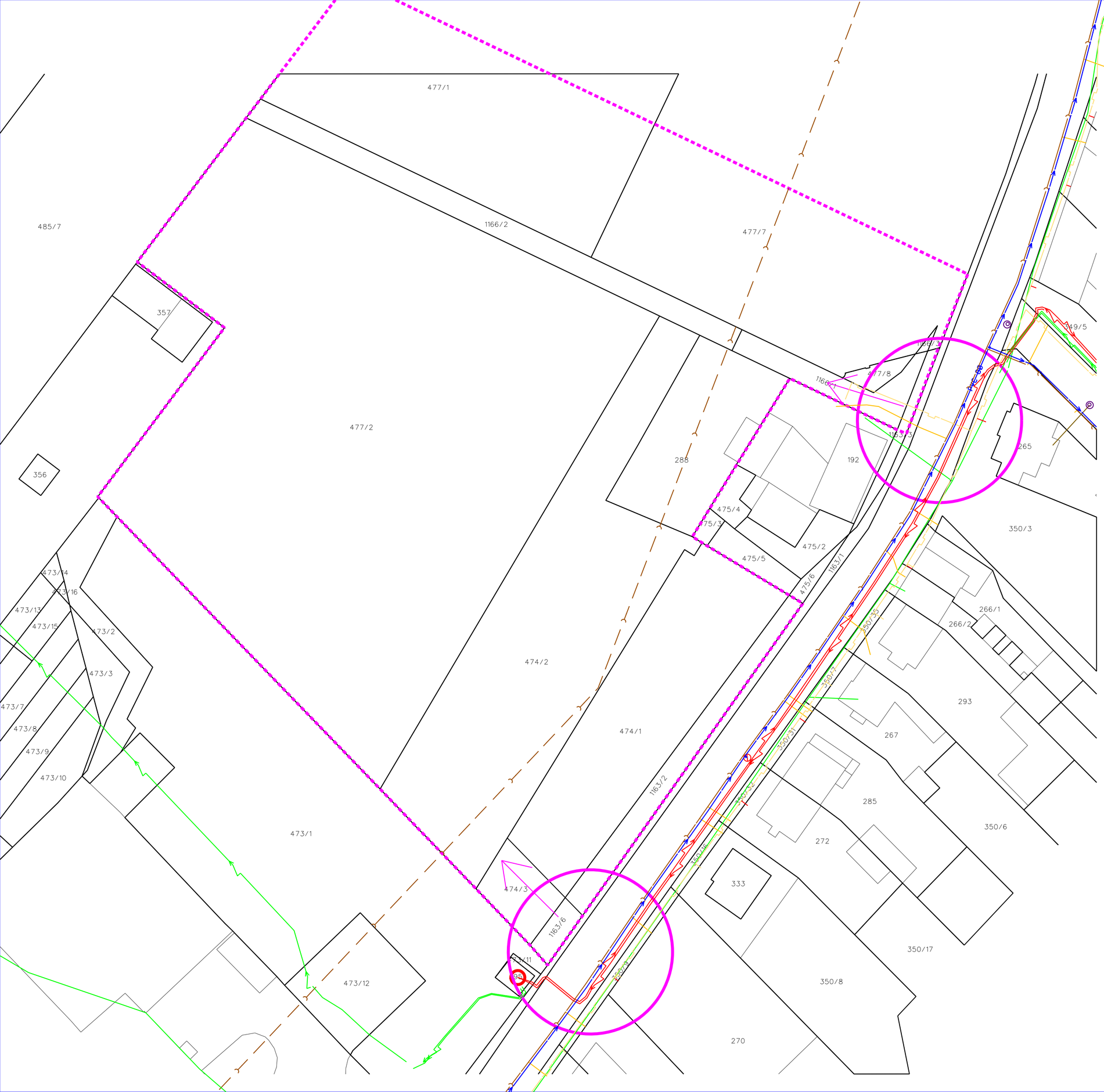
STAV	NÁVRH	
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
		PARCELNÍ HRANICE DLE MAPY KN
		STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY - MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
		VYMEZENÍ PLOCHY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ S DOPORUČENOU PARCELACÍ
	8	OZNAČENÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ
		STAVEBNÍ ČÁRA PRO RD
		ULIČNÍ ČÁRA - JE TOTOŽNÁ S HRANICÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
		ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ RD
		VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - OBYTNÁ ULICE
		STÁVAJÍCÍ VYSOKÁ ZELEŇ
		ULIČNÍ STROMOŘADÍ
		ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ
		HLAVNÍ KOMUNIKACE III/03549 - - MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
		KOMUNIKACE FUNKČNÍ SKUPINY D1
		OSA KOMUNIKACE
		ROZHLEDOVÁ POLE
		ZPOMALOVACÍ PRÁH STAVEBNÍHO CHARAKTERU
		PARKOVACÍ MÍSTA
		PĚŠÍ PROPOJENÍ
		TERÉNNÍ ÚPRAVY VJEZDU NA LOKALITU
		ÚZEMNÍ REZERVA

Příkazy, územní studie lokality "Hliník"

URBANISTICKÝ NÁVRH

2

objednatel	obec Příkazy		
pořizovatel	MmOl, odbor koncepce a rozvoje		
projektanti	ing. arch. Irena Čehovská, ing. arch. Viktor Čehovský		
stupeň PD	studie	leden 2015	měřítko 1 : 500



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

VODOVODNÍ ŘAD

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

PLYNOVOD STL

TRAFOSTANICE

KABELOVÉ ELEKTRICKÉ VEDENÍ VN

KABELOVÉ ELEKTRICKÉ VEDENÍ NN

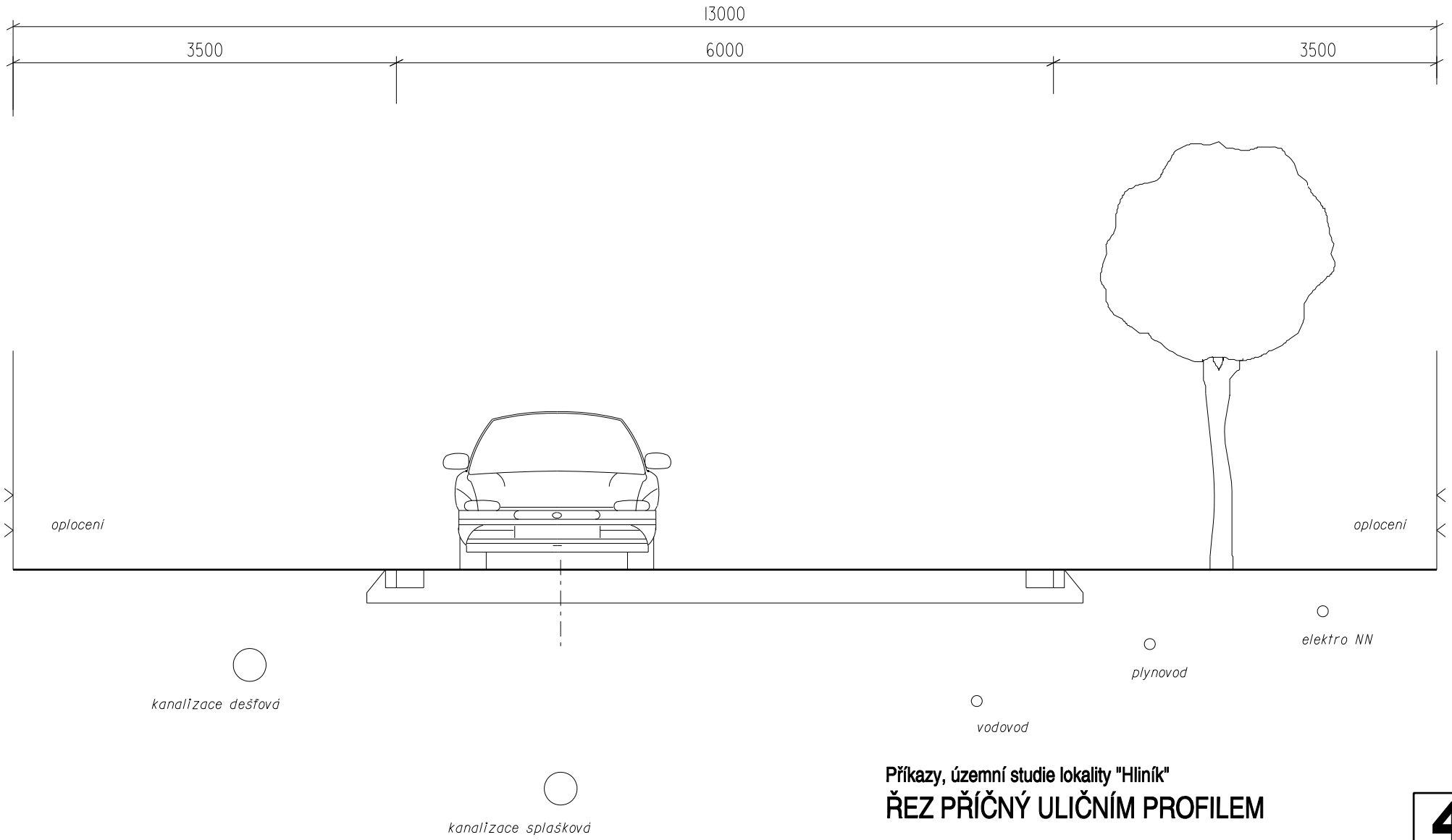
MÍSTA NAPOJENÍ ROZVODŮ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Příkazy, územní studie lokality "Hliník"

VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

3

objednatel	obec Příkazy		
pořizovatel	MmOl, odbor koncepce a rozvoje		
projektanti	ing. arch. Irena Čehovská, ing. arch. Viktor Čehovský		
stupeň PD	studie	leden 2015	měřítko 1 : 500

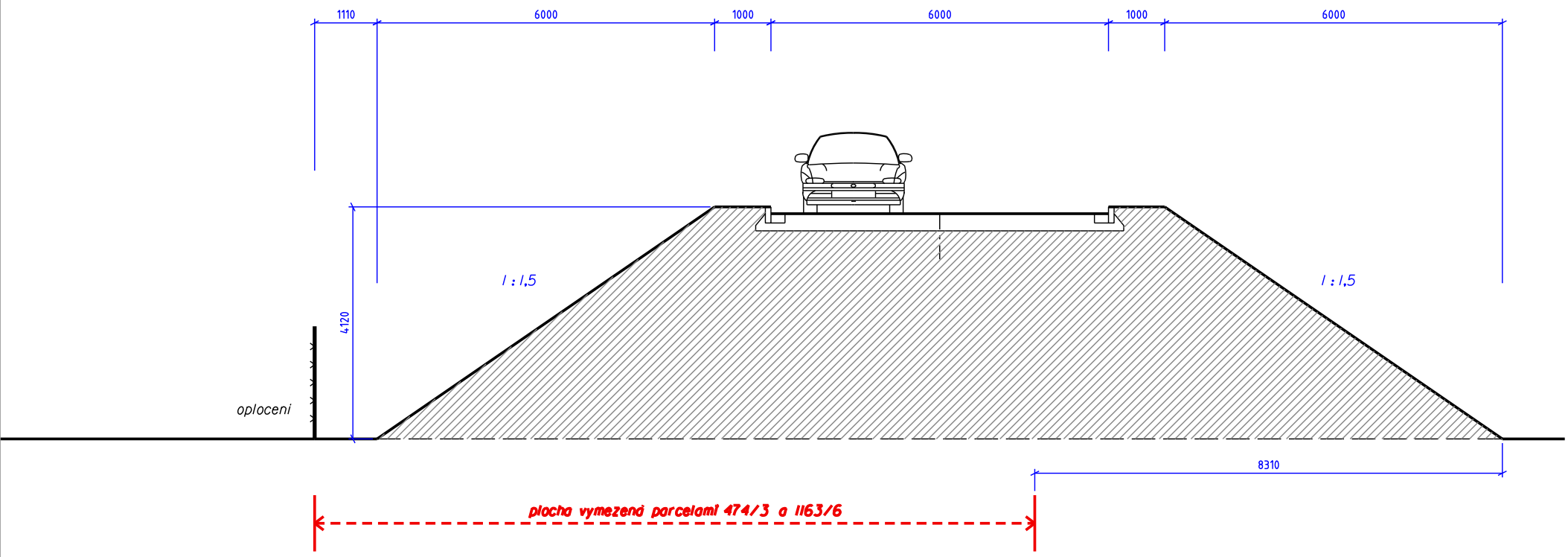


Příkazy, územní studie lokality "Hliník"

ŘEZ PŘÍČNÝ ULIČNÍM PROFILEM

4

objednatel	Obec Příkazy		
pořizovatel	MmOl, odbor koncepce a rozvoje		
projektanti	ing. arch. Irena Čehovská, ing. arch. Viktor Čehovský		
stupeň PD	studie	leden 2015	měřítko 1 : 50

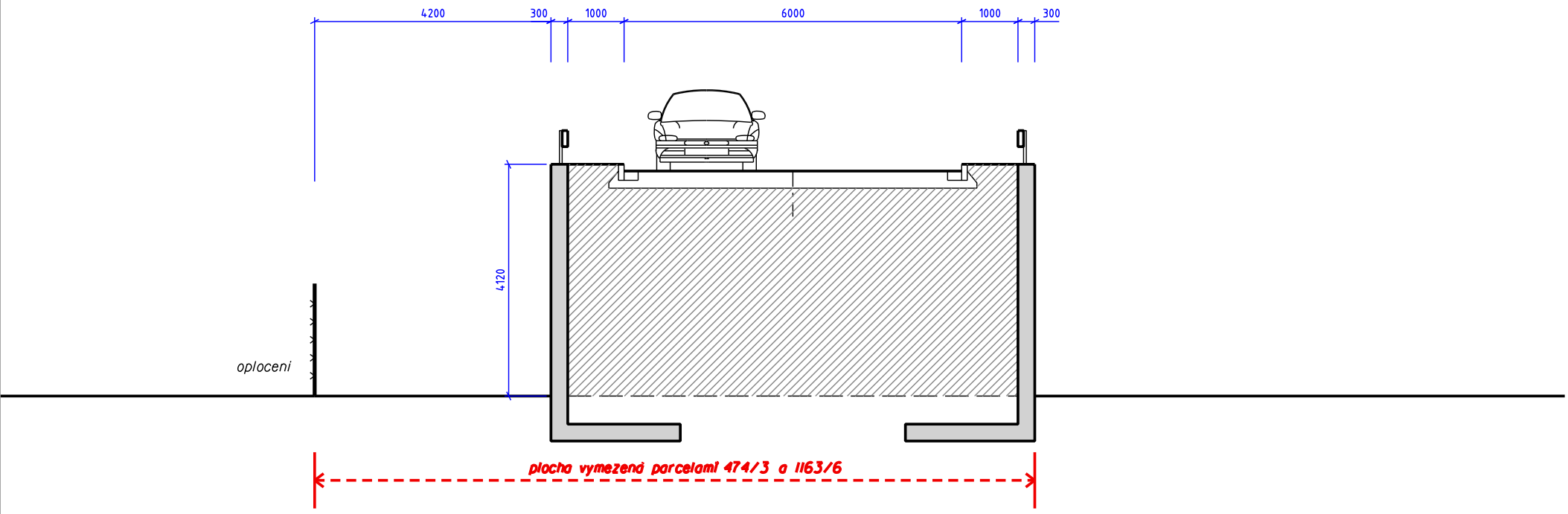


Příkazy, územní studie lokality "Hliník"

PŘÍČNÝ ŘEZ - DETAIL VJEZDU - NÁVRH

5

objednatel	obec Příkazy		
pořizovatel	MmOl, odbor koncepce a rozvoje		
projektanti	urbanismus	ing. arch. Irena Čehovská, ing. arch. Viktor Čehovský	
	dopravní řešení	ing. Jiří Vrublovský	
stupeň PD	studie	leden 2015	měřítko 1 : 100

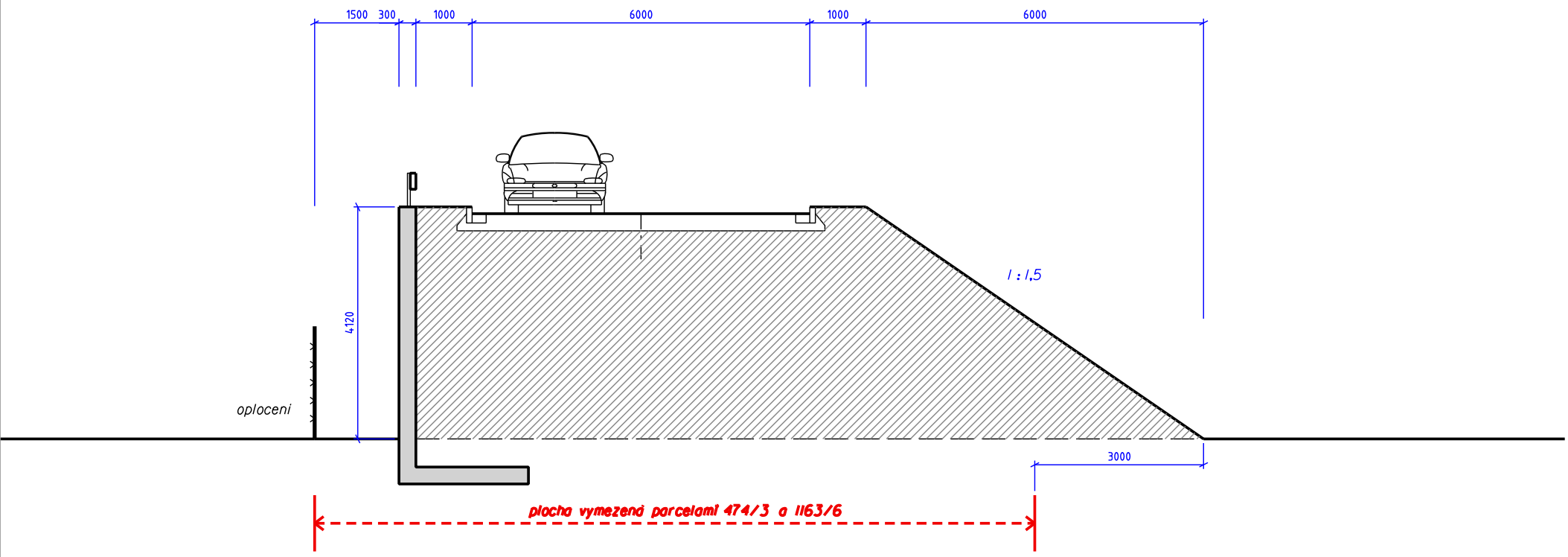


Příkazy, územní studie lokality "Hliník"

PŘÍČNÝ ŘEZ - DETAIL VJEZDU - ŘEŠENÍ B

6

objednatel	obec Příkazy		
pořizovatel	MmOl, odbor koncepce a rozvoje		
projektanti	urbanismus	ing. arch. Irena Čehovská, ing. arch. Viktor Čehovský	
	dopravní řešení	ing. Jiří Vrublovský	
stupeň PD	studie	leden 2015	měřítko 1 : 100



Příkazy, územní studie lokality "Hliník"

PŘÍČNÝ ŘEZ - DETAIL VJEZDU - ŘEŠENÍ C

7

objednatel	obec Příkazy		
pořizovatel	MmOl, odbor koncepce a rozvoje		
projektanti	urbanismus	ing. arch. Irena Čehovská, ing. arch. Viktor Čehovský	
	dopravní řešení	ing. Jiří Vrublovský	
stupeň PD	studie	leden 2015	měřítko 1 : 100