ÚS-17 POLOOSTROV

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC

STOPRO spol. s.r.o **09/2016**

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC, ÚS-17 POLOOSTROV

Pořizovatel:
Magistrát města Olomouce
Odbor koncepce a rozvoje
Hynaisova 34/10, 779 00, Olomouc
Oprávněné osoby:
Ing. Marek Černý
Ing. arch. Jana Křenková

Zadavatel:
Rezidence Šantovka s.r.o.
Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1
Kontaktní osoby:
Ing. Pavel Nádvorník, tel: 724 277 914, pavel.nadvornik@santovka.cz
Ing. Tereza Kroupová, tel: 733 625 167, tereza.kroupova@santovka.cz

Zpracovatelé:

Stopro spol. s r.o.
Radlická 37/901,
150 00 Praha 5

Architektonicko-stavební část
Ing. arch. Pavel Hrček, tel: 602 352 244, hrcek@stopro.cz, autorizovaný architekt ČKA669
Ing. Jiří Beran, tel: 724 418 395, beran@stopro.cz
Ing. arch. Tereza Dufková, tel: 601 324 487, dufkova@stopro.cz
Ing. arch. Lucie Kirovová, kirovova@stopro.cz

Alfaprojekt Olomouc a.s., Tylova 4, 772 00 Olomouc
Ing. arch. Pavel Vrba, tel: 777 309 998, vrba@alfaprojekt.com, autorizovaný architekt ČKA1540
Ing. František Babica, tel: 603 553 954, babica@alfaprojekt.com
Ing. Petr Zachrdle, tel: 722 809 992, zachrdle@alfaprojekt.com

Profesní části
Dopravní řešení: Ing. Petr Staněk, tel: 602 543 807, stanek@alfaprojekt.com
Požárně bezpečnostní řešení: Ing. Lenka Babicová, tel: 603 452 976, babicova@alfaprojekt.com
Stavebně-konstrukční řešení: Ing. Libor Hradil, tel: 730 816 053, hradil@alfaprojekt.com
Vodohospodářské stavby: Aleš Zobaník, tel: 775 339 673, zobanik.projekce@seznam.cz
Rozvody plynu: Ing. Jindřich Šišák, tel: 602 527 379, jindrich.sisak@igea.cz
Centrální zásobování teplem: Ing. Petr Vetešník, tel: 724 204 385, vetesnik@egpa.cz,
Energoprojekta Přerov s.r.o.

Legislativa
BAUCON CZ s.r.o., Petra Jilemnického 832/1, 798 11 Prostějov 6
Ing. Kamil Ganzar, MBA, tel: 724 158 946, ganzar@icloud.com

Obsah:

1. Zadání územní studie 2

2. Vymezení řešeného území 2
2.1 Územní plán olomouce – závazné regulativy 2
2.2 Stávající stav 5
2.3 Historický vývoj 5
2.4 Archeologický průzkum (Archaia Olomouc o.p.s. 2009 a 2012) 5
2.5 Ostatní poměry v území se zřetelem na zvláštní ochranu 6

3. Urbanistická koncepce 7
3.1 Hodnoty území 7
3.2 Limity využití území 7
3.3 Problémy území 7
3.4 Urbanistické řešení 7
3.5 Požadavky povodí moravy (PM) 8
3.6 Zásady územní studie 8
3.7 Stanovení výškové úrovně veřejného prostranství a návrh maximální výšky zástavby 9

4. Bilance území 9
4.1 Vzorový příklad využití území 03/067P při koeficientu zastavěnosti 27% 10

5. Koncepce dopravy 11
5.1 Stávající dopravní situace 11
5.2 Rozvoj dopravní sítě 11
5.3 Návrh dopravního řešení 11

6. Koncepce veřejné infrastruktury 12
6.1 Kanalizace splašková 12
6.2 Kanalizace dešťová 12
6.3 Vodovod 13
6.4 Plynovod 13
6.5 CZT (veolia) 14
6.6 Elektro 14
6.7 Požárně bezpečnostní řešení 14

7. Koncepce zeleně 15

8. Nakládání s odpady 19

9. Etapizace 19

10. Odůvodnění navrženého řešení 19

11. Grafická část 21

Přílohy:

1. Zadání územní studie Olomouc, ÚS-17 Poloostrov, Zpracovatel odbor koncepce a rozvoje, č.j. SMOL/095048/2015/OKR/UPA/Sob
2. Projednání – dokladová část

1. ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zadání územní studie je uvedeno v příloze č. 1.

Cílem územní studie je prověřit a konkretizovat podmínky využití plochy řešeného území v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, a zajistit soulad s obecnými požadavky na využívání území. Studie bude následně sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

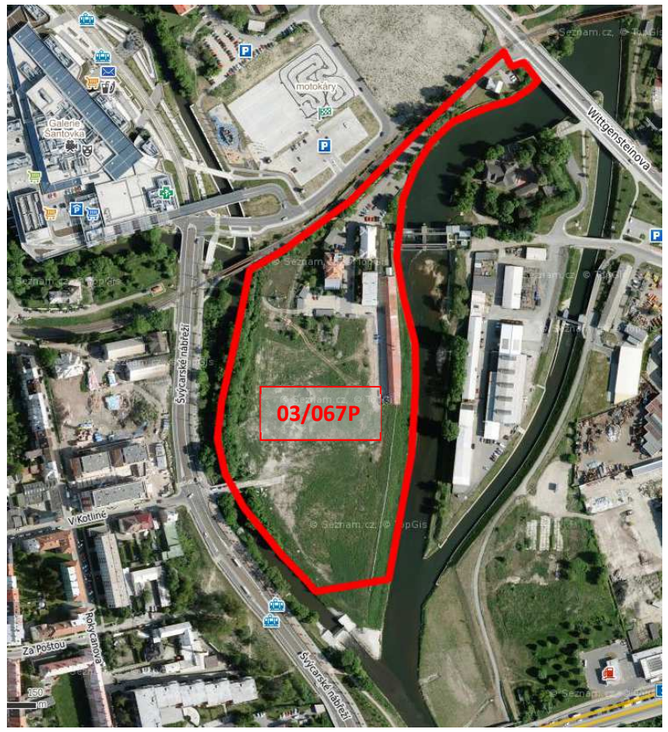
Pro předmětné území je územním plánem Olomouce požadováno vypracování územní studie ÚS-17 Poloostrov. Jedná se o rozvojovou plochu 03/067P o rozloze 4,25 ha.

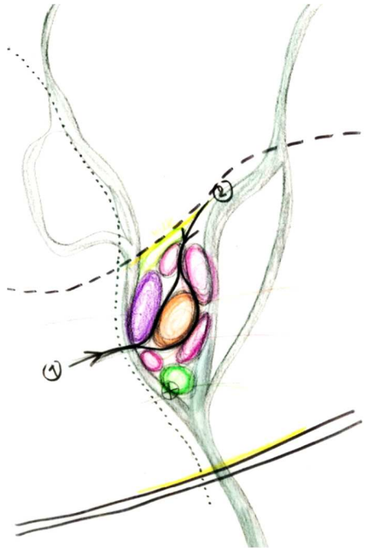
Lokalita se nachází v bezprostřední blízkosti historického centra Olomouce směrem na jihovýchod. Oblast nazývaná „Plynárna" je na východě ohraničena řekou Moravou, na jihu a jihozápadě Mlýnským potokem a ze severu ji vymezuje trať železnice s pozemky a objekty spol. RWE.

Určujícím prvkem v této lokalitě jsou řeka Morava a Mlýnský potok, který celou lokalitou prochází a vytváří v dané lokalitě „poloostrov".

Území je dobře napojeno na dopravní infrastrukturu města. Jižně od řešeného území prochází městský obchvat na Velkomoravské ulici. Lokalita je dále navázána na městský okruh tř. Svobody a 17. listopadu. Samotný poloostrov je přístupný ze západní strany ze Švýcarského nábřeží mostem přes Mlýnský potok a z ulice Wittgensteinova přes pozemky RWE. Přes Švýcarské nábřeží je dobré spojení tramvajovou dopravou, v blízkosti se nachází tramvajová zastávka V Kotlině.

V bezprostřední blízkosti řešeného území se nachází obchodní centrum Galerie Šantovka, které poskytuje všechny potřebné služby. V širším okolí se vyskytují na severu Bezručovy sady, na západě Smetanovy a ještě dále pak Čechovy sady.





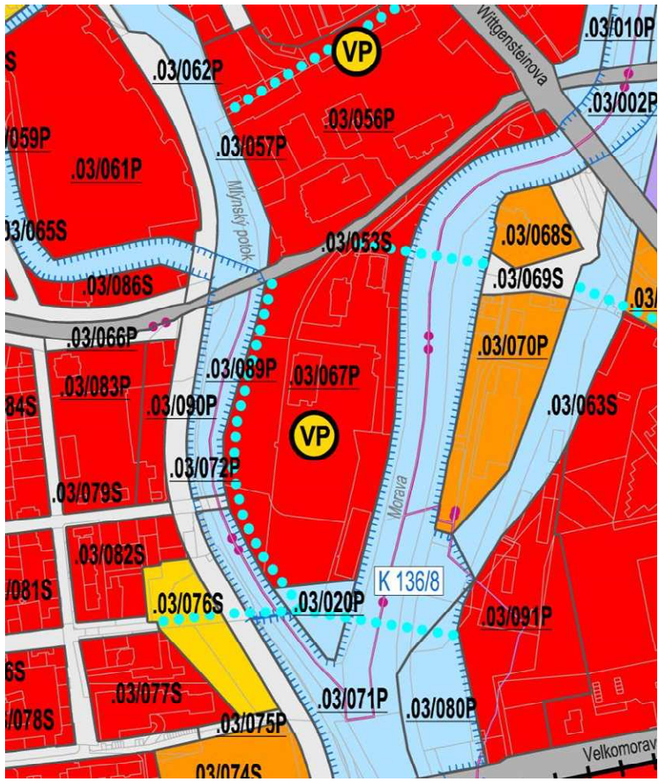
2.1 Územní plán Olomouce – závazné regulativy

Lokalita 03 – Kosmonautů-jih

Kód rozvojové plochy: 03/067P a jižní cíp 03/020P

Označení druhu plochy podle významu: Plocha přestavby, viz bod 4.7.2. výrokové části ÚP

Hlavní výkres – výřez (Dle ÚP: I/2.1):



kód plochy	využití plochy	výměra plochy [ha]	max. výška zástavby [m]	zastavě-nost	struktura zástavby	min. podíl zeleně	Zpřesnění podmínek využití	poznámky
03/067P	B	4,25	17/21	15–45 %	b	30 %		US-17

B - Plochy smíšené obytné, viz bod 7.1. výrokové části ÚP

Přípustné využití:

- pozemky rodinných domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- pozemky polyfunkčních domů s bydlením, ve kterých je 20–50 % hrubé podlažní plochy objektu určeno pro trvalé bydlení, maximálně 600 m² hrubé podlažní plochy je určeno pro obchod a

minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání je situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- pozemky vodních toků a ploch;
- pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření;
- pozemky dopravní a technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí Územního plánu;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství;
- pozemky s trvalou vegetací bez primárního hospodářského významu, zejména zahrady, vnitrobloky se vzrostlou zelení, aleje podél komunikací, rozptýlená zeleň, meze, remízy, ÚSES apod.;
- pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu v plochách stanovených v Příloze ÚP č. 1 (Tabulka ploch);
- pozemky staveb a zařízení pro obchod do 600 m² hrubé podlažní plochy, mimo prodejní stánky a autobazary;
- pozemky staveb a zařízení pro nerušivé služby a stravování sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum a ubytování v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavených stání situováno v rámci objektu;
- pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení celoměstského a nadměstského významu v městském centru a podél městských tříd řešené v souladu s charakterem území, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu;
- pozemky staveb a zařízení pro zemědělství v plochách stanovených v Příloze č.1 (Tabulka ploch);
- pozemky staveb a zařízení pro sběr a třídění komunálního odpadu stanovených v Příloze č.1 (Tabulka ploch);
- stavby a zařízení fotovoltaických elektráren situovaných na střechách nebo fasádách objektů mimo území MPR Olomouc, OP MPR Olomouc a OP NKP.

Podmínečně přípustné využití, přičemž pozemky, stavby či zařízení uvedené níže lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území (viz body 3.3. a 4.10.) a na pohodu bydlení, nemá negativní vliv na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší a jejich řešení a provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území zejména v dané ploše:
- pozemky bytových domů s venkovním parkováním vybaveným vzrostlou zelení;
- pozemky polyfunkčních domů s bydlením, ve kterých je podíl podlahové plochy určené k trvalému bydlení menší než 20 %, a polyfunkčních domů bez bydlení;
- pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum a ubytování bez nároku situování potřebných parkovacích a odstavných stání v rámci objektu;
- pozemky staveb a zařízení pro obchod do 2 500 m² hrubé podlažní plochy, na kterých je venkovní parkování vybaveno rastrem vzrostlé zeleně;
- pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m² hrubé podlažní plochy určené pro vícepodlažní objekty s nezbytným parkováním situovaným minimálně ze 70 % v rámci objektu as venkovním parkováním vybaveným rastrem vzrostlé zeleně, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury;
- pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m² hrubé podlažní plochy pouze v plochách stanovených v Příloze č.1 (Tabulka ploch) určené pro vícepodlažní objekty s venkovním parkováním vybaveným rastrem vzrostlé zeleně, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury;
- pozemky staveb a zařízení pro výrobu v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- pozemky staveb a zařízení pro skladování v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- pozemky zahradnických areálů v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- pozemky čerpacích stanic pohonných hmot, pokud není jejich přípustnost vyloučena v ploše stanovené v Příloze č.1 (Tabulka ploch);
- pozemky a stavby hromadných garáží pro vozidla skupiny 1 sloužící pro potřeby obyvatel návštěvníků přilehlého území;
- dočasné stavby prodejních stánků;
- dočasné stavby a zařízení autobazar;
- pozemky staveb a zařízení pro služby motoristům (např. pneuservisy, autoservisy, autopůjčovny) v kapacitě úměrné potenciálu území a v souladu s jeho charakterem;
- dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci.

Nepřípustné využití:
- pozemky, stavby a zařízení neuvedené jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, u kterých nebylo prokázáno splnění stanovených podmínek;
- pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s charakterem území stanoveným v bodě 4.10., zejména pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné potenciálu daného území;
- pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch stanovenými v bodě 7.12. a Příloze č.1 (Tabulka ploch);
- oplocení pozemků, které významně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko zemí.

Maximální výška zástavby: udává hodnotu maximální výšky stavby ve tvaru: "maximální výška římsy nebo okapní hrany /maximální výška hřebene střechy nebo ustupujícího podlaží pod úhlem 45°", to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby nebo v případě ztížených terénních podmínek (viz příklad E obr. D.167 odůvodnění Územního plánu) v nejnižším místě původního terénu při obvodu stavby orientovanému k nejbližšímu veřejnému prostranství; maximální výška zástavby je zobrazena ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1).

Pro určení maximální výšky zástavby dále platí:
- podél městských tříd je přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze (např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení), překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami do výšky o 1/5 vyšší než je maximální výška okolní zástavby stanovená v Příloze č.1 (Tabulka ploch) maximálně nad 1/5 půdorysu objektu;
- v městském subcentru hlavním, doplňkovém a příměstském je přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze (např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení), překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami o 1/3 vyšší než je maximální výška okolní zástavby stanovená v příloze č.1 (Tabulka ploch) maximálně nad 1/3 půdorysu objektu;
- maximální výšku zástavby lze překročit při dostavbě proluk do výšky sousedních stávajících staveb

- u dokončených staveb, které nejsou v souladu se stanovenou maximální výškou zástavby, jsou přípustné pouze stavební úpravy, při kterých se nezvětšuje stávající půdorysné a výškové ohraničení stavby v té její části, která překračuje stanovenou maximální výšku;
- maximální výšku zástavby nelze překročit technologickým zařízením objektu s výjimkou stožárů, antén, komínů apod.;
- maximální výšku zástavby nelze podél městských tříd a v městských subcentrech překročit v plochách, které jsou uvedeny v Příloze č.1 (Tabulka ploch) jako zpřesnění podmínek využití;
- výšková regulace se netýká liniových dopravních staveb (např. silnic, dálnic, železnic), maximální výška zástavby může být pro jednotlivé plochy podrobněji specifikována.

Zastavěnost: udává poměr zastavěné části pozemku, jeho části nebo souboru několika pozemků dotčeného stavebním záměrem k jeho celkové rozloze vyjádřené v procentech, přičemž zastavěnou částí se míní součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (do tohoto poměru se nezapočítávají zpevněné povrchy, podzemní garáže apod.). V urbanisticky odůvodněných případech, například na nárožních pozemcích blokové struktury, je možné stanovený limit překročit při prověření územní studií nebo regulačním plánem; v takovém případě je nutné prokázat, že průměrnou zastavěností v ploše bude stanovený limit dodržen.

b - bloková struktura zástavby: druh zástavby vymezený zpravidla stavebními čarami; v případě, že blok není ze všech stran vymezen stavebními čarami, stanoví se další pomocné čáry tak, aby bylo možno nade vší pochybnost stanovit plochu bloku; vnější hrana zástavby vymezuje veřejné prostranství (s možností předzahrádek), vnitřní hrana zpravidla soukromý nebo polosoukromý prostor uvnitř bloku; hustě zastavěným vnitroblokem se přibližuje k typu kompaktní rostlé městské zástavby; podtypem blokové zástavby je tzv. kobercová zástavba, což je zpravidla soubor pozemků s vysokou hustotou zastavěnosti zejména stavbami pro bydlení (např. atriové nebo terasové domy).

Minimální podíl zeleně udává poměr zeleně na rostlém terénu k celkové výměře stavebního záměru vyjádřený v procentech. Podíl zeleně je ve zvlášť odůvodněných případech možné uspokojit na veřejných prostranstvích bezprostředně souvisejících se stavebním záměrem v rámci dané plochy s rozdílným způsobem využití. V urbanisticky odůvodněných případech, například na nárožních pozemcích blokové struktury, je možné stanovený limit nedodržet při prověření územní studií nebo regulačním plánem; v takovém případě je nutné prokázat, že prům. podílem zeleně v ploše bude stanovený limit dodržen.

Požadavky na rozvoj lokality 03 (pro území 03/067P):

- rozvíjet rezidenční charakter lokality na plochách 03/067P;
- rozvíjet mateřskou školu v rámci ploch 03/056P a 03/067P;
- vybudovat veřejné prostranství o minimální velikosti 0,15 ha a poměru stran 1:1 až 1:3 na ploše 03/067P formou zeleně parkové;
- propojit plochu 03/053S s plochou 03/080P formou pěšího průchodu podél východního břehu Mlýnského potoka s přechodem přes řeku Moravu;
- propojit plochu 03/053S s ulicí Babíčkovou formou pěších průchodů přes ostrov kolem Salzerovy reduty;
- rozvíjet liniovou zeleň podél obou břehů řeky Moravy (včetně obou ramen kolem ostrova), podél obou břehů Mlýnského potoka.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot lokality 03 (pro území 03/067P):

- chránit a rozvíjet prostupnost podél řeky Moravy (a všech jejích ramen) formou městských nábřeží v celé lokalitě;
- chránit a rozvíjet prostupnost podél Mlýnského potoka (a všech jeho ramen) formou městských nábřeží v celé lokalitě;
- chránit a rozvíjet strukturu veřejných prostranství a její prostupnost zejména směrem k řece Moravě a k Mlýnskému potoku;
- chránit a rozvíjet místa důležitých pohledů, která jsou vymezena pro ochranu a rozvoj veřejného prostranství a volného průhledu ve směru na stanovený cíl; konkrétně MP-03: pohled na historické jádro z Holického lesa nedaleko fortu č. VIII v k.ú. Holice;
- chránit a rozvíjet stromořadí v obraze města a krajiny zajištěním dostatečného profilu uličního prostoru v plochách a koridorech dopravní infrastruktury a veřejných prostranstvích;
- zajistit efektivní využití zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby umisťováním rozvodných energetických vedení a vedení elektronických komunikací v těchto plochách pod zem;
- chránit a rozvíjet zázemí pro každodenní rekreaci všech věkových skupin obyvatelstva v okolí stávajících a nově stavěných bytových domů;
- chránit veřejná prostranství a zázemí pro každodenní rekreaci preferováním výstavby odstavných parkovacích míst v rámci objektů;
- chránit a vytvářet dostatečně široký profil přidruženého prostoru pro pěší v rámci uličního prostoru uvnitř hranice kompaktního sídla;
- chránit a vytvářet dostatečně široký profil uličního prostoru pro obousměrný provoz silničních vozidel v plochách a koridorech veřejných prostranství a dopravní infrastruktury.

Ze základní koncepce Územního plánu Olomouc vyplývají dále tyto požadavky (pro území 03/067P):

- v zastavěném území a zastavitelných plochách je nutné řešit protihluková opatření městotvorným způsobem;
- nově budované veřejné sítě je nutné dimenzovat tak, aby umožnily rozvoj celého rozvojového území včetně dostavby sousedních stabilizovaných ploch.

ÚS-17, viz bod 12. výrokové části ÚP:
Územní studie ke stanovení podrobnějšího využití ploch a struktury zástavby rozvojových ploch a jejich zapojení do území včetně komplexního řešení srážkových vod a povrchového odtoku, v jejichž zadání bude zejména požadováno podrobnější stanovení využití pozemků a jejich vzájemné uspořádání a vazby v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména vymezení pozemků, staveb či zařízení související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství, případně vymezení pozemků veřejných prostranství zvlášť stanovených rozměrů, stanovení podrobnějšího prostorového uspořádání, zejména stavebních čar, výšek říms a hřebenů střech apod., a dále, je-li to účelné, navržení pozemků pro odstavování a parkování vozidel, veřejné osvětlení, obsluhu území hromadnou dopravou apod.; konkrétně jsou to:

US-17: Poloostrov, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství velikosti stanovené v bodě 4.10., včetně stanovení podmínek pro ochranu veřejného zdraví před negativními účinky dopravy.

VP – Veřejné prostranství plovoucí (zeleň parková), viz bod 4.5. výrokové části ÚP

Zeleň parková: je určena k ochraně a rozvoji veřejně přístupných parkově upravených ploch pro zajištění zázemí každodenní rekreace s vysokým podílem zeleně; veškeré způsoby využití ploch musí probíhat v souladu se zájmem kultivace veřejného prostranství ve prospěch zeleně a rekreačního zázemí obyvatel.

Pěší propojení, viz bod 5.1.1. výrokové části ÚP

Koncepce prostupnosti území (koncepce ulic a náměstí): pro zajištění prostupnosti území se vymezují plochy veřejných prostranství, koncepční prvky pěší propojení a pasáž, případně plochy dopravní infrastruktury. Plochy a prvky koncepce prostupnosti území jsou zobrazeny ve výkresech I/02.1 a I/02.2. Podmínky využití ploch koncepce prostupnosti území jsou stanoveny v bodě 7. a jsou případně upřesněny a doplněny v Příloze č.1 (Tabulka ploch).

Protipovodňová ochrana

Na východním břehu je požadavek na protipovodňové opatření, viz bod 6.7. výrokové části ÚP.

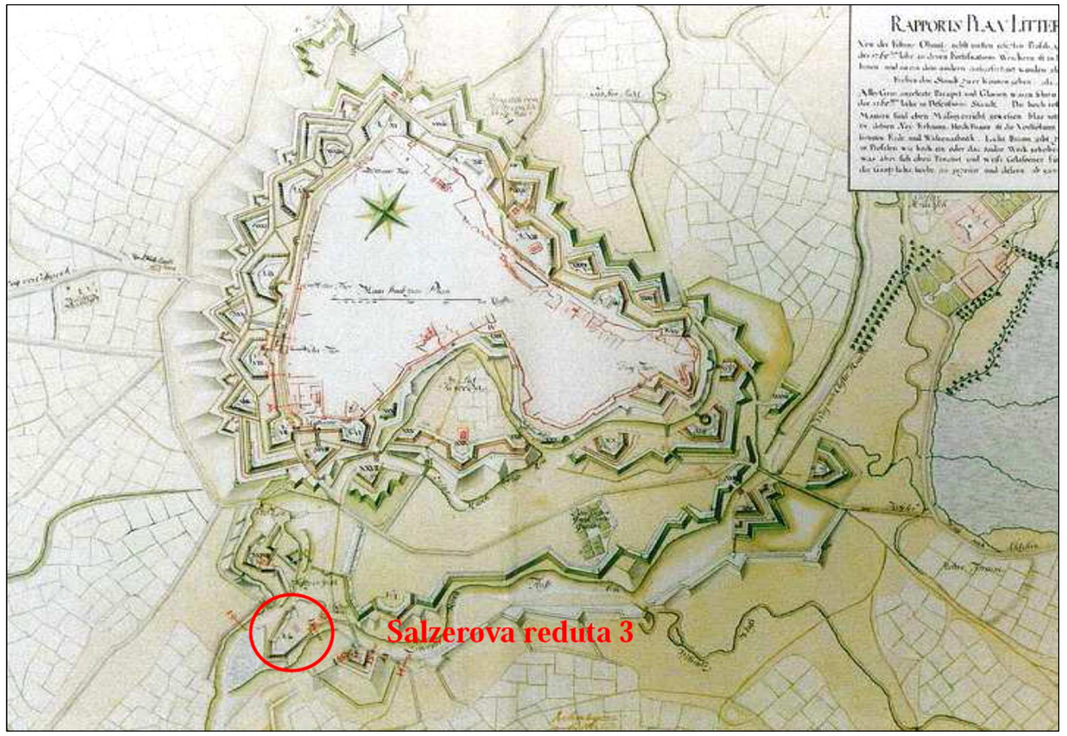
PP-08 protipovodňové opatření na pravém břehu Moravy od černovírského mostu k silnici II/435 jižně od Nových Sadů a dále na jih podél silnice II/435 až na hranici území města.

2.2 Stávající stav

Převážná část území je v současné době pokryta náletovou zelení. Z bývalého výrobního areálu MILO Olomouc nezbyl žádný objekt, areál byl zcela asanován. Při severní hranici rozvojové plochy 03/067P se nachází provozní objekty spol. RWE různého stáří a kvalit. Některé objekty by bylo možné s ohledem na jejich architektonické kvality případně v budoucnu zachovat, jsou to např. objekty bez čísla popis. a evidenčního p. č. st. 931 a st. 933. Rozhodující faktorem bude fyzické a morální opotřebení objektů.

2.3 Historický vývoj

Ve středověku bývalo v prostorách řešeného území osídlení, nacházely se zde obce Klopoř, Dědinka a Mlýny. V období existence Olomouce jako pevnostního města bylo území součástí fortifikačního systému. Po odstranění hradeb koncem 19. století zde postupně vznikaly různé výrobní objekty a podniky – nejznámější byla továrna MILO Olomouc, která donedávna část lokality pojmenovávala.



2.4 Archeologický průzkum (ARCHAIA Olomouc o.p.s. 2009 a 2012)

Záchranný archeologický výzkum provedený v souvislosti se stavební akcí „Odstranění objektů v bývalém areálu MILO Olomouc, mezi ulicemi Šantova, Wittgensteinova (Šantova ulice č. 14 a v prostoru Plynárny)“ v roce 2008 potvrdil přítomnost historických konstrukcí v prostoru stavební plochy tzv. poloostrova.

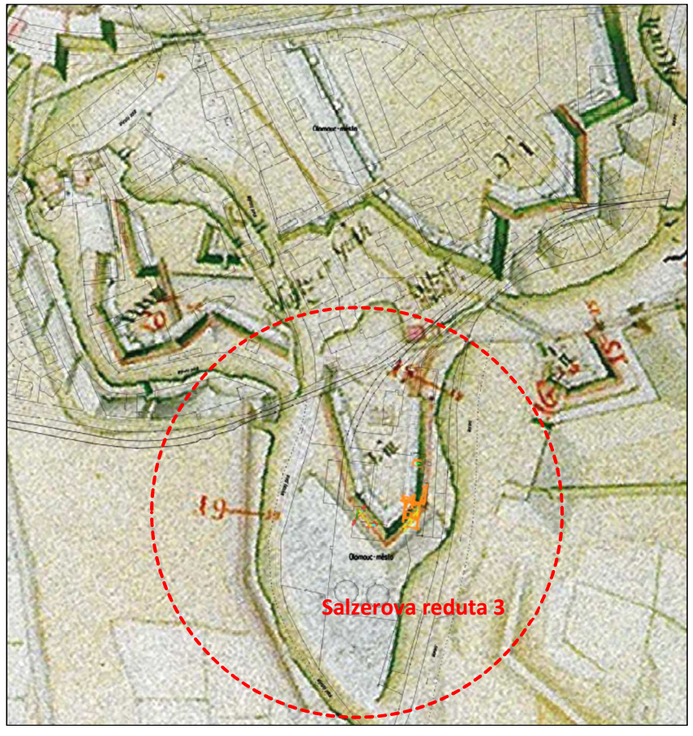
Odkryté situace lze zařadit do třech historických období:

- období vzniku a existence Salzerovy reduty III
- období zániku Salzerovy reduty III
- období výstavby podniku MILO Olomouc

Stavební objekty určené k demolici v 1. etapě stavební akce v prostoru tzv. poloostrova se nacházely na místě původní tzv. vodní pevnůstky, Salzerovy reduty III, která byla součástí tereziánské bastionové pevnosti města Olomouc. Spolu s dalšími dvěma vodními pevnůstkami (Salzerova reduta I a II) a Přední pevnůstkou 38, zabezpečovaly jižní přístupové cesty. Ideální poloha pevností u soutoku Moravy a Mlýnského potoka totiž umožňovala využívání vodních příkopů pro lepší obranu olomoucké pevnosti a také případné zaplavení území jižně od Olomouce.

Odkryvem jednotlivých stavební konstrukcí, především ve východní části stavební plochy a následnými cíleně vytyčenými mechanicky hloubenými sondami se podařilo zachytit průběh vývoje v prostoru jedné z vodních pevnůstek – Salzerovy reduty III.

Po roce 1876 dochází v historii olomoucké pevnosti k výraznému zlomovému období. Začali se uskutečňovat demoliční práce na opevnění, které v jednotlivých etapách probíhaly až do dvacátých let 20. století (Nešpor 1998, 253–259; Kuch-Breburda – Kupka 2003, 253-262). Tuto fázi dokládají mocné planýrky a destrukční navážkové vrstvy především v prostoru původního příkopu.



V pozdějším období vznikla v prostoru zaniklé Salzerovy reduty III firma MILO Olomouc (historie firmy se datuje od r. 1870). Její zástavba (základové obvodové pasy/zdi a piloty budov) výrazně narušila zbytky armování valu. V některých případech je dokonce začlenila do vlastní hmoty základů.

V roce 2009 začal probíhat archeologický dohled také v prostoru stavební plochy náležící 2. etapě demolice stávajících budov v areálu podniku MILO Olomouc. Jedná se o tzv. ostrov a prostor ohraničený ulicemi Šantova a Wittgensteinova. Obě plochy se nacházejí v místě původní tereziánské pevnosti. V prostoru tzv. ostrova se nacházela Přední pevnůstka 38 a na ploše nacházející se východně od ní (za korytem Mlýnského potoka) Salzerova reduta I. Tudíž je nutné na dané ploše počítat s přítomností reliktů obou pevností.

U obou stavebních ploch se zvětší části odstraňovaly pouze nadzemní konstrukce budov a pevné povrchy. V menší míře se prováděly výkopové práce odstraňující části základů budov a inženýrské sítě. Podařilo se zde zdokumentovat pouze dva profily, které však nepotvrdily přítomnost historických konstrukcí. Oba výkopy se však nacházely mimo prostor předpokládaných reliktů pevných konstrukcí pevností.

2.5 Ostatní poměry v území se zřetelem na zvláštní ochranu

Území se nenachází v ochranném pásmu městské památkové rezervace města Olomouc. Lokalita leží mimo ochranná pásma vodních zdrojů (dle §30 Zákona č.254/2001 Sb.) a není součástí velkoplošného ani maloplošného zvláště chráněného území (dle § 14 Zákona č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění) a není ani součástí Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV).

V těsné blízkosti lokality se dle databáze SEKM spravované MŽP nachází stará ekologická zátěž s názvem MILO Olomouc s.r.o., na které od roku 1991 do roku 2010 probíhaly geologické práce zaměřené na průzkum znečištění a vyhodnocení rizik pro rezidenty a ekosystémy. Od roku 1955 zde probíhala výroba svítiplynu a karbonizace uhlí, dále zde probíhalo zpracovávání olejů pro potřeby MILO Olomouc.

Na znečištěné lokalitě byla předchozími průzkumy (naposledy analýzou rizika v roce 2010) zjištěna pouze bodová kontaminace zemin bez rizika dalšího šíření. Nebylo zjištěno šíření znečištění do podzemních vod ani do povrchových vodotečí. V závěrech posudku bylo konstatováno, že v rámci provádění stavebních a výkopových prací na lokalitě nelze předpokládat reálné riziko ohrožení zdraví vlivem působení prioritních kontaminantů, dále hodnocení expozice s odhadem zdravotního rizika nebyla žádná rizika ohrožení zdraví lidí zjištěna. Na lokalitě nebylo zjištěno znečištění takového rozsahu nebo s takovým potenciálem šíření, aby byla reálná možnost ohrožení ekosystému.

Přesto s ohledem na plánovanou výstavbu rezidenční zástavby bylo preventivně provedeno odtěžení zemin kontaminovaných NEL a PAU nad cílové limity. V rámci odtěžby bylo odstraněno 686 t odpadů. Materiál použitý ke zpětnému zásypu splňoval požadavky pro využití odpadu na povrchu terénu dle Vyhlášky č. 294/2005 sb. Je pravděpodobné, že část tohoto zpětného zásypu byla použita k dorovnání terénu na aktuálně posuzované lokalitě.

Archivními průzkumnými pracemi nebyla zjištěna kontaminace podzemních ani povrchových vod v zájmovém území. K šíření případné kontaminace nesaturovanou zónou infiltrujícími srážkami do podzemní vody nedochází nebo dochází velmi omezeně. Podzemní voda nevykazovala během roku 2012 známky kontaminace u sledovaných ukazatelů PAU ani kovů Hg a Pb. V prvním kole monitoringu však podzemní voda vykazovala známky kontaminace ropnými produkty (ukazatel NEL), mj. také ve vrtu HV103 v severní části zájmového území. Sanační limit však nebyl dosažen, proto se jednalo o kontaminaci, která byla dle stanoviska uvedeného v AR z roku 2005 a dle rozhodnutí správních orgánů přípustná a nepředstavovala závažné riziko ohrožení prostředí a zdraví lidí. Celkově lze konstatovat, že monitoringem podzemních vod bylo zjištěno výrazné zlepšení kvality podzemních vod u sledovaných monitorovacích objektů během 2. vzorkovacího cyklu, tj. po zahájení výstavby „Galerie Šantovka“ (odběr v červenci 2012), oproti 1. vzorkovacímu cyklu (před zahájením výstavby - 2.2012), i proti výsledkům z předešlých let.

S ohledem na prevenci možného transportu znečištění je doporučeno v případě nadbytečných zemin z výkopů při zemních pracích před jejich odvozem z lokality na jiné místo ověřovat jejich složení minimálně v rozsahu PAU. Bylo by optimální kalkulovat s vyrovnanou bilancí zemin a z historicky zatížené oblasti zeminy neodvážet.

Nadhledové pohledy na stávající území:

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1 Hodnoty území

- Zásadní přírodní hodnotou řešeného území jsou vodní toky Moravy a Mlýnského potoka, které vymezují dané území jako poloostrov. Je nezbytné zapojit vodních toky a jejich nábřeží odpovídajícím způsobem do struktury zástavby, včetně doprovodné zeleně.
- Území je v těsném sousedství s městským centrem a nabízí jedinečný a individuální prostor k realizaci poklidné rezidenční zástavby.
- Z lokality je přímý vizuální kontakt na panorama historického jádra MPR Olomouc, které je v pěší vzdálenosti cca 10-15 minut.
- Výborná městská vybavenost a dopravní dostupnost;
- Vysoký potenciál zeleně, přírodních prvků a rekreačního charakteru území (umístění parkové zeleně v rámci plošných a liniových veřejných prostranství a podél vodních toků);
- Využití břehů podél řeky Moravy a Mlýnského potoka jako odpočinkových míst s pěšími trasami obklopených zelení podporující charakter přírodních nábřeží, ale zajišťující přístup PM pro údržbu koryt.

3.2 Limity využití území

- Základní limity jsou dány závaznými regulativy ÚP města Olomouc (Územní plán byl vydán zastupitelstvem města Olomouce formou Opatření obecné povahy č. 1/2014 ze dne 15.9.2014. Účinnosti nabyl dne 30.9.2014).
- Zájmová lokalita se nachází v aktivní zóně záplavového území. Území je ohroženo řekou Moravou, která v případě stoleté vody zaplaví zájmovou lokalitu. Hladina rozlivu Q5, Q20 a Q100 bude upřesněna PM.
- V území je plánováno protipovodňové opatření PP-08 na pravém břehu Moravy od černovírského mostu k silnici II/435 jižně od Nových Sadů a dále na jih podél silnice II/435 až na hranici území města. V ploše 03/020P se plánuje výstavba přečerpávací stanice.
- Území je obklopeno řekou Moravou ÚSES nadregionálním biokoridorem K136/8 a Mlýnským potokem ÚSES lokálním biokoridorem LBK 23.
- Při vodním toku Mlýnského potoka a řeky Moravy má správce toku právo, po předchozím projednání s vlastníky pozemku, užívat sousedící pozemky s korytem vodního toku - viz předpis zákona č. 254/2001 Sb.; Zákon o vodách a o změně některých zákonů (Vodní zákon).
- Omezujícím prvkem v území je stávající komplex budov RWE.
- Ochranná pásma stávajících a navrhovaných inženýrských sítí: především stáv. podzemní vedení kanalizace při SZ hranici území (ochranné pásmo činí 3,0 m, přitom lze připustit výjimku v případě komunikace). Dále jako limit využití území je vedení plynovodu napříč plochou v její severní části, vedení vodovodu z ulice Wittgensteinovy jižně podél železniční trati, zařízení na teplovodní síti v severní části plochy a podél břehu Mlýnského potoka (trasa podzemního i nadzemního parovodu), nadzemní paprsek radiové sítě CETIN a základnová stanice Vodafone (v plánu je její přemístění mimo řešené území).
- Ochranné pásmo dráhy (regionální železniční tratě č. 275 Senice na Hané – Hl. nádraží Olomouc), ochranné pásmo 60 m od osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy);
- Hluková zátěž z ul. Velkomoravská a Švýcarská – viz kap. 3.4. Urbanistické řešení.
- <u>Dle závazných regulativů ÚP je v území požadavek na:</u>
  - vybudování veřejného prostranství o minimální velikosti 0,15 ha a poměru stran 1:1 až 1:3 formou zeleně parkové;
  - koordinaci polohy navrhované cyklotrasy na severní hranici území s ÚS-18 Šantova;
  - propojení plochy 03/053S s plochou 03/080P formou pěšího průchodu podél východního břehu Mlýnského potoka s přechodem přes řeku Moravu;
  - propojení plochy 03/053S s ulicí Babíčkovou formou pěších průchodů přes ostrov kolem Salzerovy reduty;
  - vybudování protipovodňového opatření na pravém břehu Moravy od černovírského mostu k silnici II/435 jižně od Nových Sadů a dále na jih podél silnice II/435 až na hranici území města (PP-08);
  - rozvíjení liniové zeleně podél obou břehů řeky Moravy (včetně obou ramen kolem ostrova), podél obou břehů Mlýnského potoka.

3.3 Problémy území

- Dle databáze SEKM spravované MŽP se v daném území nachází stará ekologická zátěž s názvem MILO Olomouc s.r.o. Na lokalitě nebylo však zjištěno znečištění takového rozsahu nebo s takovým potenciálem šíření, aby byla reálná možnost ohrožení ekosystému.
- Koordinace s protipovodňovými opatřeními (dle ÚP: PP-08). Protipovodňová opatření podél břehu řeky Moravy ovlivňují potenciální investiční záměr. Je nezbytná úzká spolupráce s PM.
- PM jako správce řeky Moravy a Mlýnského potoka požaduje údržbu, resp. přístup pro mechanizaci podél vodních toků.
- <u>Dle závěrů inženýrsko-geologického a hydrogeologického průzkumu lze označit geotechnické poměry na dané lokalitě za složité z důvodu:</u>
  - zájmová lokalita se nachází v záplavové oblasti, tj. hladina podzemní vody bude zejména v době zvýšených srážkových nebo průtočných úhrnů působit jak na konstrukce základů, tak na samotné konstrukce projektovaných stavebních objektů;
  - základová půda se v rozsahu stavebních objektů mění (pozn.: Tato skutečnost byla prokázána z interpretace výsledků penetračních zkoušek několika sond.).

3.4 Urbanistické řešení

Atraktivní lokalita poloostrova v blízkosti historického jádra a s výhledy na významné Olomoucké památky je obklopena vodními toky, které určují celkový charakter a přírodní ráz tohoto území. V současnosti je toto území nevyužívané a zpustlé kromě severní části, kde se nacházejí provozní objekty a sklady v majetku spol. RWE. Poloostrov má však velký potenciál stát se živou a atraktivní lokalitou v blízkosti centra města Olomouce.

Celkové urbanistické řešení respektuje přírodní a urbánní hodnoty území a rozvíjí potenciál této lokality. Základní urbanistická koncepce je založena na ponechání volné centrální částí poloostrova, kde je situován veřejný park – „zelené srdce“ poloostrova. Přístup na poloostrov je zajištěn napojením na stávající most v prodloužení osy ulice V kotlině. Jedním z cílů urbanistické koncepce je minimalizovat plochy komunikací na poloostrově. Proto je zde navržena pouze jedna okružní komunikace podél centrální parku, ze které jsou přístupné veškeré zastavitelné plochy. V budoucnu po zrušení areálu v majetku společnosti RWE bude okružní komunikace napojena na stávající komunikaci v severní části poloostrova s vyústěním do ulice Wittgensteinova a poloostrov se stane průjezdným.

Park s velkorysou plochou pro vzrostlou zeleň a rekreaci je obklopen rezidenční zástavbou s výhledy na řeku Moravu a Mlýnský potok. Ta je rozdělena na jednotlivé zastavitelné plochy tak, aby zeleň vzniklá uvnitř centrálního parku mohla paprskovitě projít směrem k vodním tokům. Veřejná zeleň centrálního parku se díky tomu plynule a přirozeně vlévá přes soukromou zeleň zastavitelných ploch do veřejné zeleně podél nábřeží. Zastavitelné plochy jsou navrženy s dostatečným odstupem od břehů vodních toků tak, aby byl vytvořen plnohodnotný prostor pro nábřeží, veřejnou zeleň a protipovodňová opatření podél břehu řeky Moravy.

Veřejné nábřeží je vymezeno stavební hranicí, od které je zástavba nadzemních podlaží ustoupena tak, aby byl zachován prostorný dojem z pobytu v blízkosti břehů vodních toků a zároveň z pohledů z druhého břehu na poloostrov (zejména ze Švýcarského nábřeží) nevznikal pocit z jednolité nepropustné zástavby. Podél obou břehů je uvažovaná berma pro údržbu břehů pro povodí Moravy sloužící rovněž jako veřejná pěší komunikace zpřístupňující nábřeží a umožňující bližší kontakt s vodními toky pro místní obyvatele.

Umístěním zastavitelných ploch podél břehů s ponecháním volného středu je dosaženo zachování průhledů na historické jádro z centrálního parku i dálkových průhledů od soutoku přes celý poloostrov. Budoucí zástavbu je doporučeno rozmístit v zastavitelných plochách tak, aby byly zachovány rovněž průhledy napříč poloostrovem.

Urbanistické řešení vyplývá z požadavků platného územního plánu, který předepisuje pro území blokový typ zástavby zahrnující smíšené obytné plochy. Navrhovaná zástavba ve vymezených zastavitelných plochách má rozvíjet rezidenční charakter.

Zástavba má být v souladu s požadavky a regulativy ÚP, tj. zastavěnost plochy 03/067P 15-45%, maximální výška zástavby 17/21 m, plocha zeleně v území min. 30%. Veřejné plovoucí prostranství je navrženo v centrální části řešeného území formou parkové zeleně, splňuje požadavek na poměr 1:1 až 1:3 a min. 3x převyšuje požadovanou výměru.

Navrhovaná zástavba je v limitu max. výšky zástavby dle ÚP a nebude zasahovat do důležitých pohledů na historické jádro města z Holického lesa nedaleko fortu č. VIII (MP-03).

Struktura zástavby je v území uvažovaná jako bloková solitérního charakteru. V grafické části jsou vymezené zastavitelné plochy stavební a uliční čarou a stavebními hranicemi. Komunikace v území jsou navržené jako zklidněné, zatím bez specifikace druhu (obytný zóna, zóna 30).

S ohledem na stávající plochy v majetku spol. RWE lze v rámci rozvoje území a etapizace výstavby variantně uvažovat s ukončením zklidněných komunikací a zokruhováním při jižní hranici areálu spol. RWE. Další upřesnění by bylo součástí navazujícího projektového stupně na základě etapizace výstavby.

V rámci první etapy budoucí přestavby rozvojové plochy lze předpokládat dopady do struktury zástavby areálu spol. RWE. V územní studii se předpokládá možnost odstranění a přestavby některých objektů pro vytvoření vhodných situačních podmínek nové rezidenční zástavby ve střední a jižní části poloostrova. Jedná se především o dlouhou provozní budovu, která výrazně zasahuje a vymezuje velkou část pozemku podél břehu řeky Moravy. V zastavitelné ploše „D“ se proto uvažuje výstavba nové „náhradní“ budovy RWE jako výjimečně přípustné stavby. Některé objekty by bylo možné případně v budoucnu zachovat – viz kap. 2.2.

Protihluková opatření: V rámci dalšího projektového stupně budou vyhodnoceny hlukové zátěže z ul. Švýcarské nábřeží a Velkomoravská. Bude-li to dle výsledků těchto vyhodnocení potřeba, budou v souladu s ÚP navržena vhodná opatření. Uvažovaným řešením je instalace kvalitních okenních konstrukcí v rámci systému řízeného větrání, který splňuje požadavky na protihluková opatření a zároveň řeší požadavky na hygienickou výměnu vzduchu obytných místností (formou trvalého nuceného větrání) dle ČSN EN 15665/Z1 z února 2011 a §11 odst. 3. vyhlášky č. 268/2009 Sb. Podél železniční tratě se dále uvažuje s výsadbou izolační zeleně.

3.5 Požadavky Povodí Moravy (PM)

Územní studie zachovává podmínky pro přístupnost vodních toků a staveb protipovodňových opatření (PPO) města Olomouce za účelem zabezpečení údržby a oprav koryt vodních toků a umožnění výstavby nových objektů – úprav a vodních děl v rámci realizace III. etapy PPO. Přístupnost toků bude zachována uvažovanými bermami ve svazích koryt vodních toků Moravy a Střední Moravy (Mlýnského potoka), které budou sloužit zároveň jako stezky pro pěší. V případě břehu Mlýnského potoka jsou uvažovány příslušné sjezdy pro mechanizaci z úrovně bermy na úroveň volného terénu nad horní břehovou čarou koryta s prostorem pro obratiště. Přístupové bermy budou mít šířku min. 4m, spády svahů koryta pod a nad bermou budou v poměru 1:2, max. 1:1,5 za předpokladu protierozního opatření břehu.

Přístupnost koryta vodního toku Moravy a stávající protipovodňové stěny je již řešena v DSP II. A etapy PPO města Olomouce (investor PM). Obslužná komunikace podél stávající PPO – stěny je v rámci projektové dokumentace pro stavební povolení vedena těsně vedle stěny a na toto je již vydáno stavební povolení.

Bermy je doporučeno situovat cca v úrovni horní třetiny výšky svahu koryta (nižší četnost zaplavení, lepší poměry pro sjezd na bermy apod.).

Pro plánovanou čerpací stanici na jihu poloostrova je v ÚS uvažován přístup včetně zachování návazností na sjezdy k bermám podél vodních toků.

Odstupová vzdálenost stavební hranice budoucí zástavby v ploše „A“ od stávající protipovodňové stěny byla předběžně projednána s projektantem PPO Ing. Prachařem. Dle předběžných posouzení by nová zástavba neměla zatěžovat stávající PPO – stěnu. PM požaduje v rámci dalších projektových stupňů doložit statickým posudkem vliv založení navrhované zástavby vůči PPO – stěně a ověřit možnost dosypání zeminy na úroveň koruny stěny ze strany zástavby, tj. na výšku 211,45 m n. m. Do zatěžovacího stavu je třeba navíc započíst mechanizaci a jiné objekty související s výstavbou. Z průzkumu území bylo zjištěno, že stávající terén dosahuje již nyní úrovně koruny protipovodňové stěny – viz přiložená fotografie.

Povodí Moravy dokončuje realizační projektovou dokumentaci na provedení PPO podél stávající podélné provozní budovy III. spol. RWE. V případě budoucího odstranění tohoto objektu (celého nebo části) budou PPO nahrazeny podzemními stěnami 1.PP budoucí zástavby, které by vhodně navázaly na stávající PPO-stěnu v jižní části území a v severní části na navrhované PPO. V zájmu řešeného území bude nutná úzká spolupráce PM se společností Rezidence Šantovka s.r.o. a vzájemná koordinace veškerých prací týkajících se dané lokality.

<u>Požadavky a doporučení Povodí Moravy:</u>

- Vysázení stromů realizovat po skupinách a ne průběžně v délce vodního toku z důvodu přístupu ke korytu (vzdálenost stromů od PPO - stěny bude větší, než je dosah jejich kořenů) a zachování jeho dobré průtočnosti, jedná se zejména o břeh řeky Moravy.
- Podél břehu Mlýnského potoka je možné realizovat břehová mola i pobytové schody. Podél břehu řeky Moravy se nedoporučují realizovat mola kvůli silnému toku. Pobytové schody je možné u břehu Moravy realizovat. Obecně u obou břehů platí, že se nesmí zmenšovat příčný průtočný profil toku (tj. zužovat koryto)

Fotografie stávající protipovodňové stěny:

3.6 Zásady územní studie

Návrh podmínek pro stavbu v území 03/067P:

- Řešené území je vymezeno na veřejné, soukromé plochy a zastavitelné plochy bloků.
- Uliční profily jsou řešeny schematicky jako příklady provedení se zvolenou kategorií zklidněné komunikace (podrobně viz část ÚS Doprava).
- Počet nadzemních podlaží je limitován regulativy ÚP, podlažnost podzemních podl. není omezena.

- V grafické části studie jsou vymezeny stavební hranice a stavební a uliční čáry, které vymezují zastavitelnou plochu.
- Stavební čára je definována podél komunikací a určuje polohu zástavby vůči veřejnému prostranství (uliční čáře). Ve stavební čáře musí být umístěna převažující část průčelí hlavní stavby (tj. nesmí ustupovat směrem do hloubky pozemku, ani předstupovat – s výjimkou arkýřů, balkónů a lodžií). Menší část průčelí hlavní stavby a průčelí vedlejších staveb mohou vůči stavební čáře ustupovat.
- Jednotnou uliční a stavební čáru a stavební hranici nadzemních podlaží je možné překročit pouze konstrukcemi arkýřů, balkónů a lodžií a to do maximálního vyložení 2,5m, vyložení však nesmí překročit uliční čáru/stavební hranici.
- Uliční čára/stavební hranice definuje polohu zástavby vůči veřejnému prostranství. Zástavba nesmí uliční čáru/stavební hranici překročit, ale může ustoupit. Uliční čára/stavební hranice platí pro podzemní i nadzemní podlaží pokud nadzemní podlaží není definováno samostatnou stavební hranicí (v grafické části se jedná o „stavební hranici nadzemních podlaží“).
- U bloku C podél břehu Mlýnského potoka se uliční čára/stavební hranice lokálně shoduje se stavební hranicí nadzemních podlaží, mimo tato místa zástavba nadzemních podlaží ustupuje (viz.: grafická příloha). Zástavba nadzemních podlaží může lokálně lícovat s uliční čárou/stavební hranicí, ale pouze v maximální míře 30% z celkové délky uliční čáry/stavební hranice podél Mlýnského potoka u bloku C.
- Tvary střech nejsou stanoveny, tvarování uskočených podlaží není závazně stanoveno.
- Princip řešení technické infrastruktury je koncepční, tj. trasování a místa připojení. Přesné situování jednotlivých sítí bude předmětem dalšího projektového stupně.
- Řešení zeleně musí respektovat regulativy ÚP a jeho koncepce bude upřesněna na základě řešení typu zklidněných komunikací v dalším projektovým stupni. Další podrobnosti viz Koncepce zeleně.
- Výšková úroveň rezidenčních objektů, resp. základní výška rezidenční zástavby 1.NP, musí být posouzena Povodím Moravy na základě výškových povodňových hladin. Je doporučeno ±0,000 zástavby stanovit na úroveň min. 212,20 m.n.m. (návrh zohledňuje aktuální protipovodňové úpravy a protipovodňové úpravy po dokončení všech jejich etap, jak jsou plánovány Povodím Moravy na průtok Q= 781 m^3/s, tj. povodeň v roce 1997, 1000-letá voda). PPO jsou s ohledem na protipovodňový model města Olomouce navržena na 500-letou vodu při průtoku 680 m^3/s. Stávající PPO - stěna podél řeky Moravy dosahuje výšky 211,45 m (koruna).

3.7 Stanovení výškové úrovně veřejného prostranství a návrh maximální výšky zástavby

Dle podmínek ÚP je v území stanovena maximální výška zástavby, která je vztažena k veřejnému prostranství. Po ukončení provozu výrobního areálu MILO Olomouc byla lokalita asanována. Terén byl po demolici všech objektů uměle navršen a zemina byla rozprostřena na pozemku s lokálními vyvýšeními místy. V současné době nelze v území jednoznačně stanovit výškovou hladinu veřejného prostranství. Územní studie proto definuje úroveň veřejného prostranství prostřednictvím srovnávací roviny, která vychází z výškové úrovně vjezdové komunikace do území, resp. mostu přes Mlýnský potok, který navazuje na okolní výškovou hladinu veřejného prostranství podél ul. Švýcarské nábřeží. Stávající výška mostovky byla ověřena zaměřením výškopisu a polohopisu území na úrovni 212,05 m n.m. Od této absolutní nadmořské výšky jsou definovány výškové limity zástavby.

Další projektové stupně a legislativní kroky budou vycházet z této územní studií ověřené a stanovené výškové hladiny, tzn. maximální výška zástavby bude posuzována k úrovni 212,05 m n.m.

4. BILANCE ÚZEMÍ

Závazné regulativy využití území 03/067P dle ÚP

Celková plocha řešeného území 03/067P je 42,5 ha		42 517 m²	100%
VP - plocha veřejného prostranství pro parkovou zeleň 0,15 ha		1 500 m²	
Zastavitelnost území 15 - 45% (bez uvažování podzemních garáží)		6 378-19 133 m²	
Minimální podíl zeleně 30%		12 755 m²	
Využití: B – Smíšené obytné plochy, b - bloková struktura zástavby, výška zástavby		17/21 m	

Stanovení intenzity využití zastavitelných ploch území 03/067P (viz grafická část ÚS)

Plocha A	100%	6 981 m²	16%
Zastavěná plocha min.	40%	2 792 m²	
Zastavěná plocha max.	90%	6 283 m²	
Plocha zeleně na rostlém terénu min.	10%	698 m²	
Zpevněné plochy / zeleň na nerostlém terénu / komunikace max.	50%	3 491 m²	
Plocha B	100%	1 774 m²	4%
Zastavěná plocha min.	35%	621 m²	
Zastavěná plocha max.	95%	1 685 m²	
Plocha zeleně na rostlém terénu min.	5%	89 m²	
Zpevněné plochy / zeleň na nerostlém terénu / komunikace max.	60%	1 064 m²	
Plocha C	100%	7 826 m²	18%
Zastavěná plocha min.	30%	2 348 m²	
Zastavěná plocha max.	85%	6 652 m²	
Plocha zeleně na rostlém terénu min.	10%	783 m²	
Zpevněné plochy / zeleň na nerostlém terénu / komunikace max.	60%	4 696 m²	
Plocha D	100%	2 780 m²	7%
Zastavěná plocha min.	30%	834 m²	
Zastavěná plocha max.	80%	2 224 m²	
Plocha zeleně na rostlém terénu min.	10%	278 m²	
Zpevněné plochy / zeleň na nerostlém terénu / komunikace max.	60%	1 668 m²	
Plocha E	100%	879 m²	2%
Zastavěná plocha min.	10%	88 m²	
Zastavěná plocha max.	45%	396 m²	
Plocha zeleně na rostlém terénu min.	25%	220 m²	
Zpevněné plochy / zeleň na nerostlém terénu / komunikace max.	65%	571 m²	

Stanovení celkových bilancí území 03/067P

Celková plocha vymezená k zástavbě A+B+C+D		20 240 m²	48%
Celková zastavěná plocha A+B+C+D+E min.		6 683 m²	16%

Celková zastavěná plocha A+B+C+D+E max.	17 240	m^2	41%
Veřejné zpevněné plochy / komunikace	9 907	m^2	23%
VP - Centrální plocha veřejného prostranství	5 420	m^2	
Celkem plochy veřejné zeleně	12 370	m^2	
Celkem plochy zeleně (včetně min. ploch zeleně zastavitelných ploch)	14 437	m^2	34%

Poznámka:

Lze překročit intenzity využití jednotlivých zastavitelných ploch A-E, pokud jsou splněny regulativy ÚP vztažené na celou plochu 03/067P. Maximální zastavěná plocha je u jednotlivých ploch A-E nastavena vyšší s ohledem na situaci, kdy např. nebudou podzemní garáže zcela zapuštěny pod terén a jejich plocha by se započítávala do zastavěné plochy území.

4.1 Vzorový příklad využití území 03/067P při koeficientu zastavěnosti 27%

Řešená plocha 03/067P	42 517	m^2
Zastavěná plocha (zvolená průměrná ze stanovené min/max. zastavěné plochy, tj. 27%)	11 578	m^2
HPP - Hrubé podlažní plochy (uvažováno celkem 5 podlaží, výměra 5. podlaží 70% běžného podl.)	54 418	m^2
Počet bytů (odborný odhad dle HPP)	520	
Počet odstavných stání pod objekty (odborný odhad dle návrhu počtu a kat. bytů, 100% odstavných stání pod objekty)	535	
Počet parkovacích stání na pozemku (odborný odhad dle počtu bytů, vypočteno: 1 parkovací stání na 10 bytů / 20 lidí)	67	
Počet stání celkem (součet parkovacích a odstavných stání)	602	
Počet lidí - rezidenti (odborný odhad dle počtu a kategorie bytů)	1330	
Počet stanovišť pro tříděný odpad (ideový návrh – viz kap. 7. Koncepce zeleně) (kapacita 1 stanoviště na cca 100 obyvatel ve vzdálenosti do 100m)	3+8=11	

5. KONCEPCE DOPRAVY

5.1 Stávající dopravní situace

Území je situováno do jižní části širšího městského centra. Nachází se mezi řekou Moravou a Mlýnským potokem, ze severu je území vymezeno železniční tratí č. 275 Olomouc - Senice na Hané.

Území je v současné době přístupné ze dvou míst – od ulice Wittgensteinova účelovou komunikací do areálu RWE a od ulice Švýcarské nábřeží stávajícím mostem ve vlastnictví města přes Mlýnský potok. Jako podružné napojení pro nemotoristickou dopravu lze považovat stávající lávku přes Mlýnský potok v těsné blízkosti železničního mostu v severozápadním koutě řešeného území.

Ulice Wittgensteinova je významnou městskou radiální komunikací, přenášející i průjezdní úsek krajské silnice III/03551. Komunikace je dvoupruhová, v místě napojení účelové komunikace je dnes usměrněná styková křižovatka. Z důvodu blízkosti železničního přejezdu není povolen pravý oblouk na výjezdu z účelové komunikace, levý oblouk z Wittgensteinova od jihu je řešen odbočovacím pruhem.

Připojovaná komunikace je obousměrná, dvoupruhová. V místě napojení kříží chodník a je zde ukončena cyklistická stezka.

Železniční trať č. 275 Olomouc – Senice na Hané je jednokolejná, neelektrifikovaná, v území stabilizovaná. Souběžně s tratí ČD je okrajem území vedena stezka, napojující se na druhém okraji území na již zmíněnou lávku přes Mlýnský potok a dále na cyklostezku podél Mlýnského potoka.

Most přes Mlýnský potok, vedoucí v prodloužení místní komunikace v ulici V Kotlině, je řešen pro dvoupruhovou komunikaci, šíře 7,0m mezi obrubami, oboustranně lemovanou chodníkem širokým 2,0m. Místní komunikace Švýcarské nábřeží je nově realizovaná místní komunikace s nezvýšeným tramvajovým pásem, v hlavním dopravním prostoru se nachází dva jízdní pruhy, v přidruženém pásu potom chodník a na druhé straně smíšená stezka pro pěší a cyklisty s odděleným provozem.

Hromadná doprava je dnes v území řešena tramvajovou tratí v ulici Švýcarské nábřeží. Nejbližší zastávka se nachází ve vzdálenosti 200m od středu území vzdušnou čarou, reálně nejvíce cca 350m (5 minut). Ve větší vzdálenosti se nachází železniční zastávka Olomouc – Smetanovy sady – 550m, autobusová zastávka na Rooseveltově cca 500m.

Souběžně s tratí ČD je vedena územním plánem cyklistická trasa. V současné době je její podoba trasována po stezce procházející severním okrajem námi řešeného území na spojnici Wittgensteinova – Švýcarské nábřeží.

5.2 Rozvoj dopravní sítě

Z hlediska rozvoje a koncepce územního plánu není území nijak významně exponované. Ve výkrese Koncepce veřejné infrastruktury jsou vyznačeny trasy pěších propojení, vedoucí v jižní a severní části území s trasováním přes řeku Moravu a Mlýnský potok.

Součástí zadání ÚS však není lokalizace nových mostů či lávek, výstupem ÚS je ponechání možnosti prostupu územím.

Dále je dle ÚP jižně od železniční trati umístěno vedení trasy cyklistické dopravy. Z navazující Územní studie Šantova US-18 však vyplývá stabilizace cyklistické trasy severně od trati, což námi řešená US-17 respektuje.

5.3 Návrh dopravního řešení

Dopravní řešení zahrnuje požadavky na dopravní napojení, vlastní komunikační systém zóny a stanovení principů statické dopravy.

Dopravní napojení bude vycházet ze stávajících možností. Napojení na Wittgensteinovu včetně omezení levého oblouku na výjezdu, napojení na Švýcarské nábřeží přes stávající most ve vlastnictví města a napojení nemotoristické dopravy na stezku na severním okraji území. Stávající účelová komunikace k areálu RWE bude

změněna na místní obslužnou komunikaci, dvoupruhovou, doprovázenou minimálně jednostranným chodníkem. Podle prostorových možností by bylo vhodnější oddělit jej postranním dělícím zeleným pásem. Napojení na most lze akceptovat beze změny.

Celá vnitřní oblast, určená pro rezidenční výstavbu dle ÚP, bude z hlediska dopravní obsluhy řešena jako zklidněná komunikace D, podskupina D1 – komunikace se smíšeným provozem. Vjezdy do zklidněné části jsou navrženy pomocí zvýšených prahů. Jedná se o komunikaci sloužící přímé obsluze všech objektů za stanovených podmínek provozu s posílením klidové funkce. V zásadě se jedná ve smyslu ČSN 73 6110 o obytnou zónu nebo o zónu 30. Podrobné řešení prostoru místní komunikace s návrhem zeleně, zklidňujících prvků, detailní umístění ploch pro parkování apod. bude součástí dalšího stupně projektové přípravy – DÚR. Základním podkladem pro návrh budou schválené TP 103 Navrhování pěších a obytných zón a TP 218 Navrhování zón 30. Pro zajištění kvalitního veřejného prostoru je nezbytná spolupráce specialisty na dopravní stavby a architekta.

Statická doprava bude řešena v souladu s požadavky regulativů ÚP a technických podmínek. Výpočet potřeby statické dopravy bude proveden dle ČSN 73 6110. Odstavná stání rezidentů budou umístěna do suterénů budov, parkovací stání návštěvníků do prostoru místní komunikace. Parkovací stání budou vyznačena a bude dodržen požadavek na nejmenší možný počet stání vyhrazených pro vozidla imobilních řidičů.

V území je navrženo z celkového počtu stání max. 20% stání na pozemku podél zklidněných komunikací, tj. min. 80% celkového počtu stání je situováno v podzemních garážích objektů. Procentuální podíl zohledňuje i rezervu např. pro invalidní stání.

Z hlediska hromadné dopravy bude území obslouženo v souladu se stávající nabídkou – tramvajovou tratí v ulici Švýcarské nábřeží, autobusovými linkami na Rooseveltově a železniční zastávkou Olomouc – Smetanovy sady.

Nemotoristická doprava bude využívat ve vlastní zóně smíšeného režimu provozu v navazujících trasách stezky podél trati a břehů vodních toků a chodníků souběžných s vozovkami. Samostatné cyklistické stezky se v území nenavrhují.

Odvodnění pozemních komunikací bude řešeno s přihlédnutím k majetkoprávním záležitostem dvojím způsobem. Plochy komunikací a veřejných parkovacích stání budou odvodněny lokálními nebo liniovými odvodňovacími prvky do kanalizačního systému, který bude řešen centrálně retencí a hospodařením s vodou pro závlahy, plochy soukromých parkovišť budou odvodněny vsakem přímo na místě nebo v jeho nejbližším okolí.

6. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

6.1 Kanalizace splašková

Napojení kanalizace je provedeno do velkoformátové šachty stoky „C“ DN 1100 (města). Šachta bude vhodně upravena pro napojení potrubí. Jedná se o hlavní kanalizační sběrač v oblasti. Napojení bude provedeno nad dnem šachty tak, aby nebyl při vyšších stavech na kanalizaci zastižen profil stoky. Kmenovou stokou na kanalizaci splaškové je stoka o DN250. Tato stoka je vedena západně blíže k Mlýnskému Náhonu.

Vzhledem k předpokládaným polohám suterénů a jejich výškovému založení se předpokládá, že se bude v některých podzemních podlažích čerpat.

Navržené plochy a stavby budou opatřeny systémem proti zaplavení. Jedná se o následné plochy spodních podlaží výhledových objektů v závislosti na vytěžování jednotlivých úseků napojované sítě kmenové kanalizace města. Vypouštěné splaškové vody budou respektovat maximální míru znečištění stanovenou KŘ.

Produkce odpadních vod

Výpočet produkce splaškové odpadní vody dle přílohy č. 12 - směrné číslo roční potřeby vody:

		Q směrné číslo roční		Q roční	Qd	Qp	Qd-max
	počet	m^3/1 osoba	pozn.	m^3/rok	m^3/den	l/s	l/s
položka I. bod 3	1330	36	počet ob.	47880	131,17	1,518	2,277
				47880,00	**131,178**	**1,518**	**2,277**

Součinitelé hodinové nerovnoměrnosti:

Počet připojených obyvatel	1000	1330	2000
Součinitel maximální hodinové nerovnoměrnosti	2,2	2,17	2,1
Součinitel minimální hodinové nerovnoměrnosti	0,6	0,6	0,6

Produkce odpadních vod - množství a znečištění

počet EO 1330

98,6 l/os.den

Množství odpadních vod:

Průtok	koeficient	l/den	m^3/den	l/s	m^3/hod
Qp	1	131178,082	131,178	1,518	5,466
Qd	1,5	196767,123	196,767	2,277	8,199
Qh	2,17	x	x	4,935	17,766
Qmin	0,6	x	x	0,911	3,27945

Znečištění odpadních vod přitékajících do kanalizace:

Faktor	zneč./EO	množství			
	g/EO	g/den	kg/den	mg/l	t/rok
BSK_5	60	79800	79,8	608,33	29,127
NL	55	73150	73,15	557,64	26,700
$CHSK_{cr}$	120	159600	159,6	1216,67	58,254
$N\text{-}NH_4$	7,5	9975	9,975	76,04	3,641
Nc	11	14630	14,630	74,35	5,340
P_c	2,5	3325	3,325	25,35	1,214

Jedná se o výpočtové hodnoty znečištění v závislosti na množství vypouštěných vod.
Limity maximálního znečištění jsou dány kanalizačním řádem města Olomouce.

6.2 Kanalizace dešťová

Odvodnění dešťových vod z veřejných a soukromých ploch bude v lokalitě poloostrova provedeno dešťovou kanalizací navrženou z trub DN 500 až 250. Přebytečné dešťové vody budou odvedeny do retenční nádrže s regulovaným odtokem a s přepadem do vodního toku. Dešťové vody z retenční nádrže budou využívány zejména pro závlahu veřejné i soukromé zeleně. Vyústění do vodního toku bude umístěno nad hladinu pětileté vody a bude vhodně upraveno. Pro vyšší bezpečnost se předpokládá instalace čerpací jímky na kanalizaci dešťových vod s automatikou a uzávěrem při N-letých průtocích na Moravě. Z hlediska zatřídění srážkových vod do klasifikace znečištění se jedná o vody mírně znečištěné, které budou předčištěny gravitačně, tzn. budou separovány unášené látky. Gravitační předčištění je navrženo v šachtě před nátokem do dešťové zdrže. Konstrukčně se striktně nevymezuje poloha a způsob předčištění, jen jejich míra dle charakteru vod. Dle TNV 759011 je uvažováno se specifickým odtokem 3,00 l/s/ha. Na základě specifických podmínek a prostředí byla se správcem toku Povodí Moravy, domluvena hodnota 10,0 l/s na 1ha. Není předmětné vzhledem k poloze, cílům a úkolům územního plánování striktně trvat na zachování specifického odtoku. Odtok dešťových vod je vypouštěn do toku nikoliv do kanalizace. Vymezená plocha pro dešťové zdrže odpovídá 5-ti letému dešti s dobou prázdnění do 24 hod.

Odvodnění pozemní komunikace, dle přehlednosti v oblasti majetkoprávních vztahů, lze řešit dvojím způsobem.

1) Plochy komunikací vyhrazených veřejnému účelu lze odvodnit v souladu s koncepcí přes liniové odvodnění či lokální napojení na dešťovou kanalizaci zakončenou retencí, v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb. O vodách a změně některých zákonů v platném znění, s možnosti využití dešťových vod pro závlahy parkové zeleně.

2) Alternativně lze uvažovat o odvodnění komunikací směrem k zeleni přes travní drn a úlevovou drenáž variantně doplněnou o nízký průleh s drenáží.

Uvažovaná plocha výstavby nejsevernější části území, stavebně doprovázející obytný soubor, bude napojena na kanalizaci přes dešťovou zdrž s odtokem (3,0 l/s/ha) do kanalizace ústící do sběrače nebo do stávající kanalizace při stávajících objektech. Možnost napojení bude dána polohou a výškovým členěním lokality a uvažované stavby.

V rámci první etapy bude zhotovena celá síť a inženýrské objekty obytné čtvrti. V druhé potom propojení zóny přes stávající pozemek RWE na ulici Wittgensteinovu a s tím spojené odvodnění komunikace přes dešťovou zdrž nebo retenční boxy. Je možné komunikaci odvodnit do terénu či napojit na stávající kanalizaci objektů.

Počet prvků:

Čerpací jímka	1x
Dešťová zdrž	2x
Vsakovací průlehy + propoje, odtoky a kanalizace	soubor
přímý odtok	

DEŠTĚ

Ozn. hydrol. Povodí	Povodí (stoka)	ÚSEK	Souč. odtoku			Redukovaná Plocha	Int. Deště	Odtok. množství		Součet odtokového množství	Profil stoky
			Plocha		Koef. Odtoku			z jedn. povodí			
			Dílčí	Celkem				Dešťové	Splašky		
			[ha]	[ha]			[l/s/ha]	[l/s]	[l/s]	[l/s]	[mm]
1	střechy	velká	0,50	0,50	0,9	0,447	130,0	58,13		58,13	250-400
3	RWE	…….	0,06	0,56	0,4	0,025		3,31		61,43	250-400
4	plochy omezné	nad gar.	0,56	1,12	0,45	0,252		32,76		94,19	250-400
5	komunikace	…….	0,41	1,53	0,9	0,369		47,97		142,16	250-400
6	park	zeleň	0,61	2,14	0,22	0,135		17,56		159,72	250-400
7	ostatní	…….	3,66	5,80	0,2	0,731		95,03		254,75	250-400
						1,960					

6.3 Vodovod

Vodovod má několik variantních řešení v závislosti na „Generelu zásobování vodou“ vzhledem k jeho poloze a místě napojení (viz Koncepce vodního hospodářství města Olomouce). Způsob a míra napojení bude zvolena dle časové osy naplánovaných rekonstrukcí jednotlivých řadů (např. R104). V závislosti na rekonstrukci řadu dle R104 lze uvažovat s první variantou zásobení z vodovodu z ul. Wittgensteinova. Vodovod by byl napojen na již provedenou (zrekonstruovanou) část TL DN 150 nacházející se při rozdělovací šachtě. Jednalo by se o větvený vodovod DN 150 s polohou hydrantu DN100 při bloku (C). Následný vodovod DN80 bude veden lokalitou k jednotlivým napojením a předávacím místům.

V závislosti na investicích, opravách a rekonstrukcích se nabízí druhá varianta řešení dle místa napojení. Vodovod by byl napojen ze západní strany na křižovatce ul. Rokycanova a ul. V Kotlině. Zde by se vodovod přepojil a stávající vodovod TL 80 zrekonstruoval. Pozice stávajícího hydrantu na přeložce by byla zachována. Od koncového místa lze vodovod vést variantně dle možností po levé nebo po pravé straně ulice a mostu. Předpoklad je vedení vodovodu v konstrukci mostu. Následný vodovod DN80 bude veden směrem k pozemkům v majetku spol. RWE. Zokruhován bude tedy přes jižní spojku na litinu LT 80. Dle specifikace a majetkových vztahů lze uvažovat se dvěma variantami zokruhování. Tlakové poměry v lokalitě a limity zásobení jsou zpracované v elaborátu „Koncepce vodního hospodářství - Města Olomouce 02/2014“, kde vyplývá že, zájmová lokalita je vhodně zásobena ze všech stran jak po stránce kapacitní tak tlakové.

Napojení vodovodu z ulice V Kotlině bude v dalším stupni PD podmíněné výpočtem tlakových režimů v dané lokalitě v souvislosti k lokální síti a zásobení pitnou vodou.

Oblast studie – spotřeba vody:

Qp = 1330 osob × 36 m^3/os/rok = 47 880 m^3/rok = 131 178,08 l/den
Qp = 1,518 $l.s^{-1}$
Hodnoty koeficientu denní nerovnoměrnosti podle historické Směrnice č. 9/1973:
Qm = 131178,08 × 1,4= 183 649,31 $l.den^{-1}$, qm = 1,587 $l.s^{-1}$ /*
Qh = 183 649,31 × 2,1 / 24= 16 069,31 $l.hod^{-1}$, qh = 4,463 $l.s^{-1}$

*Hodnoty koeficientu denní nerovnoměrnosti podle historické Směrnice č. 9/1973.

Potrubí bude splňovat podmínky evropského předpisu PAS 1075.
Vodovodní potrubí bude vyhovovat podmínkám zdravotní nezávadnosti dle vyhlášky č. 409/2005 Sb. o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody a zákona 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů.

Výškově bude přeložka napojena na stávající potrubí vodovodu dle skutečné nivelety terénu.

Závlahový vodovod

Závlahový vodovod z potrubí DN63 bude napojen na retenční nádrž, kde bude jímána dešťová voda, přes jednoduchý separační filtr. Dešťové vody budou využity k sezónní zálivce dle situace s možností kombinace bočního odběru z vodního toku.

6.4 Plynovod

Řešená lokalita může být napojena na STL plynovod DN300. Tento STL plynovod prochází řešeným územím. Napojení je provedeno bez omezení provozu stávajícího plynovodu DN300. Nový plynovod PE100 SDR17 DN110 prochází řešeným územní a je zokruhován zpětným napojením na ocelový STL plynovod DN300. Jednotlivé objekty mohou být napojeny plynovodními přípojkami PE100 SDR11 DN50 a DN63.

Tepelná bilance:

Požadavky na jeden objekt	200 kW	22m^3/hod
Předpokládaný roční odběr	112MWh	11 925m^3/rok
Předpokládaný odběr celého území:		
Hodinový odběr	6 000kW	660m^3/hod
Roční odběr	3 360MWh	357 750m^3/rok
Základní údaje rozvodu plynu:		
Nový STL plynovod PE100 SDR17 DN110		l= 452m
Nové plynovodní přípojky PE100 SDR11 DN50	20ks celkem	l= 40m
Nové plynovodní přípojky PE100 SDR11 DN63	10 ks celkem	l= 230m

Každá plynovodní přípojka bude ukončena na hranici pozemku, případně na obvodovém zdivu objektu (přístupná vně objektu) kde bude umístěn HUP, regulátor tlaku plynu a obchodní měřidlo.

6.5 CZT (Veolia)

Řešená lokalita může být napojena na horkovod.

V případě takového to řešení by mohlo být podzemní vedení horkovodu realizováno bezkanálovou technologií s použitím předizolovaného potrubí, tvarovek a uzavíracích armatur, které musí vyhovovat normě ČSN EN 13941+A1.

Popis řešení pro případ využití horkovodu pro účely plánované výstavby:

Lokalita může mít teoretický tepelný příkon až 6MW při venkovní teplotě -12°C. Navržená dimenze páteřního rozvodu 2x DN200 nabízí dostatečnou přenosovou kapacitu pro zajištění dodávek tepla do lokality. Přípojky k jednotlivým objektům je třeba navrhovat s ohledem na konkrétní rozmístění objektů včetně návrhů dimenzí rozvodů.

Dimenze horkovodu 2x DN200 byla volena na základě širších souvislostí s potřebou propojení dvou samostatných větví stávajícího horkovodu. Tím dojde ke zokruhování tepelné sítě v této lokalitě a zvýší se spolehlivost zajištění dodávek tepla.

Technické parametry:

Zdroj tepla:	Teplárna Olomouc
Druh sítě:	horkovodní síť
Systém:	dvoutrubkový
Max. teplotní spád:	zima 90 - 125/65°C (dle ekvitermy), léto 80°/50° C
Tlaková úroveň:	PN 16
Vedení trasy:	předizolovaný potrubní systém

Stanovení potřeb tepla

Potřeby tepla pro jeden objekt:

Tepelná ztráta objektů	90 kW
Potřeba tepla na ohřev vody	30 kW
Hodinový výkon zdroje	200 kW
Roční spotřeba tepla	92 MWh

Potřeby tepla pro území:

Hodinový výkon zdroje	6000 kW
Roční spotřeba tepla	2760 MWh

6.6 Elektro

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno z distribuční soustavy VN 22 kV. Z tohoto vedení budou napojeny dvě distribuční trafostanice, ze kterých pak budou provedeny rozvody NN 0,4 kV pro napojení jednotlivých objektů. Skutečná velikost trafostanic bude určena provozovatelem distribuční soustavy dle požadavků odběratele.

Napěťová soustava:

3x400/230V, 50Hz, AC, TN-C
3x400/230V, 50Hz, AC, TN-S

Ochrana před úrazem elektrickým proudem dle ČSN 33 2000-4-41 ed.2:

Normální stupeň: automatickým odpojením od zdroje, zdvojenou nebo zesílenou izolací
Doplněný stupeň: ochranným pospojováním, proudovým chráničem 30mA

Předpokládaný instalovaný příkon:

	Množ.	kW/j	Celk.
Bytové jednotky	520	2,5	1300 kVA

Výpočet potřeby trafostanic:

Uvažovaný příkon 1300 + rezerva 20% = 1625 ≥ 2x trafostanice 2x630 kVA.

Vnitřní instalace:

Vnitřní instalace bytových domů bude provedena kabely a vodiči s měděnými jádry a bude provedena v souladu s ČSN 33 2000-4-41 ed.2, ČSN 33 2130 ed.2, ČSN 33 2000-7-701 ed.2, ČSN 33 2000-5-52, ČSN 33 2000-5-54 ed.2 a norem souvisejících. Zásuvkové obvody budou provedeny vodiči o průřezu 2,5 mm^2 a světelné obvody 1,5 mm^2. Samostatné obvody budou pro spotřebiče s příkonem nad 2 kW. Měření spotřeby v bytových domech bude ve společných prostorech mimo podzemní podlaží.

Veřejné osvětlení:

Veřejné osvětlení bude provedeno na bezpaticových stožárech 6m, které budou osazeny LED svítidly. Pro osvětlení bude zřízeno nové odběrné místo. Podrobněji bude veřejné osvětlení řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

6.7 Požárně bezpečnostní řešení

Pro každý objekt, případně v blízkosti více objektů bude u každého vstupu do objektu navržena nástupní plocha. Požární výška navrhovaných objektů bude dle předpokladu nad 12 m, tzn. bude nutné řešit požární pásy vodorovné i svislé druhu DP1 v šířce min. 0,9 m.

Nástupní plochy budou navazovat na východ z CHÚC a musí být zpevněny na zatížení 100 kN a nesmí být určeny pro parkování jakýchkoli vozidel ani jako odstavná plocha. Venkovní hydranty budou osazeny na vodovodní přípojce. Vnější odběrná místa musí být vybudována do vzdálenosti 150 m od objektů a 300 m mezi sebou.

7. KONCEPCE ZELENĚ

Záměrem je vytvořit v řešeném území 03/067P nadstandardní rezidenční bydlení zasazené do velkoryse řešených vegetačních úprav, které budou přesahovat běžné měřítko obdobných projektů. Snahou je plně využít potenciál místa, které je svou polohou v zajetí říčních ramen v centrální části města zcela mimořádné. Proto zde navrhované vegetační úpravy nejsou vnímány pouze jako doplňkový prvek ke stavebním objektům, ale zastávají plnohodnotnou funkci v rámci prostorotvorného urbanistické řešení celého území.

Hlavním rysem navržené koncepce je prolínání charakteru vegetačních úprav od přírody k architektuře. Tím je především myšlen přechod od přírodě blízkého řešení pobřežních porostů až po moderní pojetí centrálního parku bezprostředně komunikujícím s objekty budov spolu s celkovým urbanistickým ztvárněním řešeného území. Pobřežní porosty jsou zařazeny do sytému ÚSES a přechod je pak realizován přes prostory zahrad jak společných, tak soukromých, dále přes polosoukromé společenské plochy a veřejný uliční parter.

V souladu s výše uvedeným záměrem korespondují základní data navrhovaných úprav, avšak požadavky na využití území definované Územním plánem jsou významně překročeny. Požadavky Územního plánu stanovují zařadit do území parkovou plochu o min. výměře 0,15 ha v poměru stran 1:1 až 1:3 společně s minimálním poměrem zeleně na rostlém terénu ve výši 30%. Navrhované úpravy překračují min. parkovou plochu 3x a navrhovaný plošný rozsah zeleně na rostlém terénu tvoří min. 34% z celkové plochy území.

Jednotlivé části tvořící tuto koncepci se skládají ze zeleně na nábřeží, zeleně ve společných zahradách, v soukromých předzahrádkách, v polosoukromých náměstích, v uličním parteru a centrálním parku.

Veřejná zeleň na nábřeží

Řešení zeleně na nábřeží nebo také doprovodné zeleně vodních toků vychází především ze zařazení této lokality do systému ÚSES města Olomouc, zohledňuje požadavek ÚP na prostupnost území a současně zapracovává požadavky správce toku tj. PM, jenž stanovuje nároky na údržbu břehových pozemků a protipovodňová opatření.

Z výše uvedených důvodů je po celé délce obou toků navržena liniová komunikace (berma) umístěná v zářezu břehového tělesa tak, aby byly břehy dostupné pro údržbu prováděnou PM a současně byl vytvořen dostatečný profil pro případnou povodňovou vlnu. Berma bude také zahrnuta do pěší dopravní infrastruktury řešeného území a měla by mít přírodní charakter v kombinaci mlatu a dlažby s doplňky drobné architektury jako např. lavičky, dřevěná plata, pobytové schody a mola, jež však nebudou zmenšovat příčný profil toku (tj. nezužovat koryto).

Navržené vegetační prvky zde budou zastoupeny roztroušenými liniovými výsadbami solitérních a skupinových stromů situovaných tak, aby nevytvářeli překážky zpomalující proudění vody při zvýšeném průtoku. Zároveň ale nebudou umístěny v těsné blízkosti protipovodňové stěny ani blízko hladiny vody, aby nedocházelo k podemletí jejich kořenového systému a následnému vyvrácení stromu.

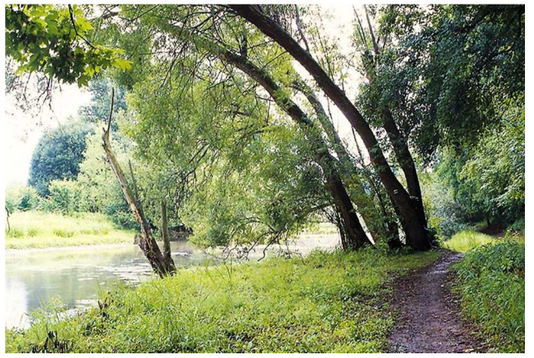
Přednostně budou při návrhu vybrány stromy domácích taxonů. Naopak expanzivní nepůvodní druhy v současnosti rostoucí podél Mlýnského potoka jako např. javor jasanolistý - *Acer negundo* a trnovník akát - *Robinia pseudoacacia* budou odstraněny a nahrazeny původními druhy. Druhové zastoupení nově vysazovaných dřevin bude voleno z domácích druhů odpovídajících stanovištním podmínkám s požadavkem na dlouhověkost tj. dřeviny tvrdého luhu.

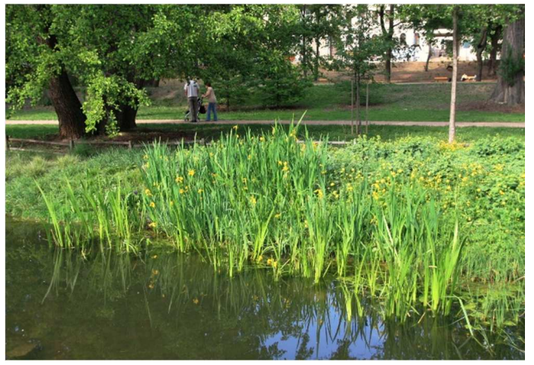
Podél břehu řeky Moravy budou stromy vysazeny ve skupinách s dostatečným prostorem mezi sebou, aby nebyla zhoršena průtočnost koryta. Skupiny stromů budou složeny ze zástupců druhů s velkou korunou jako např.: dub letní - *Quercus robur,* lípa srdčitá - *Tilia cordata*, olše lepkavá- *Alnus glutinosa,* vrba bílá – *Salix alba Tristis* a ze zástupců druhů s malou a střední korunou jako např.: střemcha obecná cv. – *Prunus padus „Watereri“*, vrba lýkovcová – *Salix daphnoides,* apod.

Nově vysazované dřeviny podél Mlýnského potoka budou vybrány ze zástupců druhů s velkou korunou jako např.: dub letní - *Quercus robur,* javor mléč – *Acer platanoides*, olše lepkavá- *Alnus glutinosa* nebo bříza bílá – *Betula alba* a ze zástupců druhů s malou a střední korunou jako např.: střemcha obecná cv. – *Prunus padus „Watereri“*, vrba lýkovcová – *Salix daphnoides,* apod.

Konkrétně budou nově navrhované výsadby umístěny tak, že stromy s velkou korunou budu situovány v místech s prolukou mezi jednotlivými objekty (v místech ustupující stavební hranice nadzemních podlaží od přilehlého břehu) a stromy se střední a malou korunou budou řazeny před obytné domy (v místě přiblížení stavební hranice nadzemních podlaží k přilehlému břehu). Odstup jednotlivých stromů od fasád bude navržen s rezervou min. 2 m s ohledem k průměrné velikosti korun, jíž jednotlivé druhy dorůstají v dospělosti (průměrnou velikostí se rozumí věková kategorie do cca 80 - 100 let rostoucí v městském prostředí, nikoliv hypotetická maximální velikost, kterou dosahují jednotlivé druhy v ideálních podmínkách na optimálních stanovištích na vrcholu svého věkového limitu).

Půdní pokryv bude tvořen lučním porostem s příměsí kvetoucích vlhkomilných bylin. Místy budou uplatněny i vodní rostliny jako např. kosatce - *Iris pseudocarus*, šmel - *Butomus umbelatus*, leknín - *Nymphea alba* atp. a to převážně v místech s mělčími rozšířenými břehy s pomalejším průtokem.

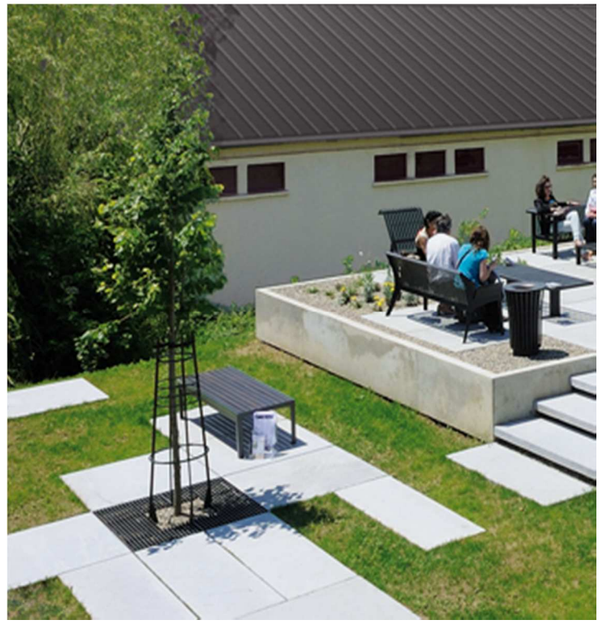




Soukromá zeleň společných zahrad objektů

Plochy zahrnuté do této skupiny jsou vyhrazené pouze pro zastavitelné plochy rezidenční zástavby a jsou spojnicí mezi zelení nábřeží a centrálním parkem. Cílem těchto ploch je vytvořit komorní prostor pro setkávání a každodenní rekreaci obyvatel okolních objektů. Tomu bude odpovídat jak vybavení v podobě laviček, plat k ležení, pobytových ploch trávníku, tak i zázemí pro grilování. Zeleň zde bude navazovat na přírodní charakter pobřežních porostů, který bude postupně formován do organizovanějších forem. Tyto plochy se nacházejí převážně na střešní konstrukci podzemních podlaží s dostatečnou mocností zeminy, jež může být ojediněle v místech s výsadbou malých stromů nebo keřů zvýšena.

Vegetační prvky zde budou zastoupeny pobytovým trávníkem doplněným záhonovými výsadbami travin a trvalek spolu s malými stromy. Při volbě druhové skladby bude zohledněn přírodní charakter jednotlivých rostlin a to tak, že traviny budou zastoupeny domácí metlicí trsnatou - *Deschampsia caespitosa*, bezkolencem - *Molinia arundinacea*, ostřicí převislou - *Carex pendula* atp., nízké keře budou zastoupeny druhy přírodního charakteru jako např. brslen křídlatý - *Euonymus alatus*, ptačí zob - *Ligustrum vulgare,* vrba nachová - *Salix purpurea ´Nana´*, atp. Za malé stromy případně velké keře zapěstované s korunou jsou navrženy např. dřín obecný - *Cornus mas,* štědřenec odvislý - *Laburnum anagyroides,* třešeň křovitá - *Prunus fruticosa,* šeřík obecný - *Syringa vulgaris,* atp.



Soukromá zeleň předzahrádek objektů

V této skupině jsou zahrnuty všechny plochy bezprostředně navazující na terasy přízemních bytů, které jsou oploceny a vyhrazeny k výhradnímu užívání vlastníky bytů. Tyto plochy budou od okolí vymezeny zelenou clonou tvořenou živými ploty např. ptačí zob - *Ligustrum vulgare,* a v místech s omezenými prostorovými parametry s popínavými rostlinami jako např. akebie pětičetná - *Akebia quinata, plamének* - *Clematis alpina,* zimolez - *Lonicera x heckrottii,* atp.

Shodně jako u minulé kategorie se tyto plochy nacházejí převážně na střešní konstrukci podzemních p s dostatečnou mocností zeminy, jež může být ojediněle v místech s výsadbou malých stromů nebo keřů zvýšena. Dílčí úpravy jednotlivých ploch budou řešeny individuálně dle požadavků vlastníka, avšak se základní regulací, kdy zde budou s ohledem na bezprostřední návaznost na pobřežní porosty použity původní druhy koncipované do přírodě blízké úpravy. Nevylučují se ani ovocné druhy menšího vzrůstu jako např., višeň, broskev, mandloň, lískový ořech, atp.

Soukromá zeleň náměstí mezi objekty (polosoukromých vnitrobloků)

Jedná se o možné řešení plochy zeleně na rostlém terénu mezi rezidenční zástavbou bezprostředně navazující na uliční parter a centrální park. Funkčně by tyto plochy sloužily jako nástupní prostor do přilehlých objektů. Tento oplocený prostor je sice veřejnosti přístupný, ale svým charakterem k pobytu kolemjdoucí přímo nevyzývá, k tomu spíše slouží přilehlý park.

Charakter této plochy by měl být již více organizovaný s vyšším podílem zpevněných ploch pro bezkolizní pohyb, blížící se stylu menších náměstí. Je nezbytné zajistit dostatečnou volnou plochu s ohledem na PBŘ, tj. vytvoření požární nástupní plochy před objekty.

Prvky drobné architektury zde budou sloužit ke krátkodobému pobytu. Vegetační prvky jsou zde navrženy s důrazem na detail tvořený rastrovým uspořádání stromů s malou nebo střední korunou společně se záhony okrasných travin, nízkých keřů a trvalek.

Druhy stromů jsou zde voleny z městských kultivarů, jenž zaujmou svým květem a výraznějším podzimním vybarvením jako např. třešeň Sargentova - *Prunus x ´Accolade´*, jeřáb obecný - *Sorbus aucuparia*, okrasné jabloně s malými plody - *Malus x ´Eleyi´, M. x ´John Downie´,* atp.

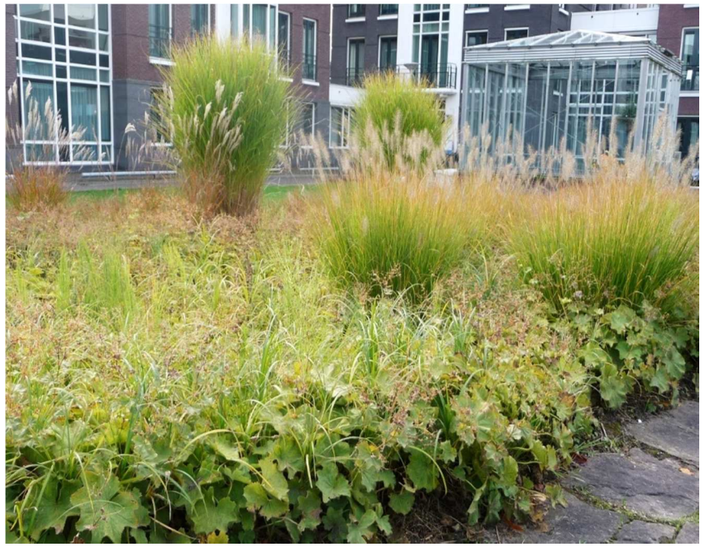
Okrasné traviny, nízké keře a trvalky budou voleny z taxonů s výraznějším habitem nebo barvou a dobou květu skládaných do harmonických vazeb jako např. dochan psárkovitý - *Pennisetum alopecuroides*, ozdobnice čínská - *Miscanthus sinensis* cv., kavyl péřovitý - *Stipa tenuissima,* proso prutnaté - *Pannicum virgatum*, kručinka barvířská - *Genista tinctoria*, tavolník Bumaldův - *Spiraea bumalda*, šanta kočičí - *Nepetta x faassenii*, svatolína cypřiškolistá - *Santoline chamaecyparissus,* kakost odénkatý - *Geranium x macrorrhyzum,* atp.

Veřejná zeleň - uliční parter

Uliční parter je navržený jako zklidněná komunikace moderního pojetí s omezenou rychlostí jízdy. Jednotlivé části budou odlišeny typem povrchu a prostor pro pěší bude vymezen liniovými záhony s nižšími okrasnými travinami a trvalkami. Stromořadí jsou odtud přesunuta na okraj centrálního parku tak, aby byla zajištěna dostatečná přehlednost.

Součástí uličního parteru budou i parkovací stání, která budou obklopena zelení tak, aby se parkující auta co nejméně pohledově uplatňovala. Odstavná stání pro automobily budou situována na okrajích centrálního parku, v dalších částech území poloostrova pak na vyznačených plochách v rámci zklidněné komunikace.

Vegetační prvky zde budou zastoupeny nejen okrasnými travinami s trvalkami a nízkými keři situovanými převážně v liniových záhonech, ale i popínavými rostlinami na fasádách objektů spolu s půdopokryvnými rostlinami zamezujícími přímému přístupu k vyvýšeným oknům u přízemních bytů. Navržený sortiment zeleně je blízký předcházející kategorii, kdy je kladen důraz na estetickou kvalitu a zahradní detail.

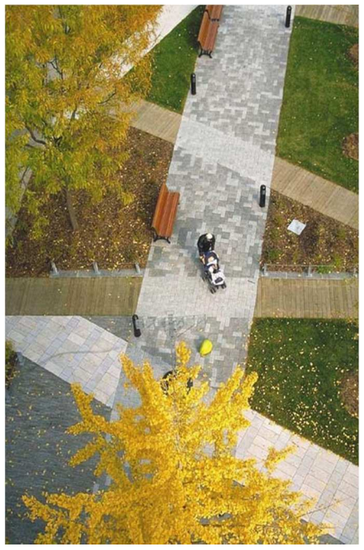


Veřejná zeleň - Centrální park "KALEIDOSKOP"

Centrální park je nejvýznamnější plochou veřejně přístupné zeleně v celém areálu, který svým potenciálem vytváří prostor pro naplnění všech nezbytných funkcí zeleně v území. Plní funkci estetickou, kdy poskytuje pohledové uplatnění z volného prostoru při pobytu v rámci celého areálu i z oken navrhovaných objektů. Dále má funkci rekreační, kdy svým programem nabízí celou škálu vyžití od aktivních prvků po odpočinkové zóny pro všechny věkové kategorie. Současně zastává i funkci hygienickou, kdy koruny stromů, záhonové výsadby i trávníkový povrch zachycují prachové částice a zároveň vytváří klimatizační efekt, kterým ochlazuje v letních měsících bezprostřední okolí. V neposlední řadě plní i ekologickou funkci, když poskytuje úkryt a životní prostor pro širokou škálu rostlin i živočichů. Okrajově se lze zmínit funkci edukativní, kulturní atd.

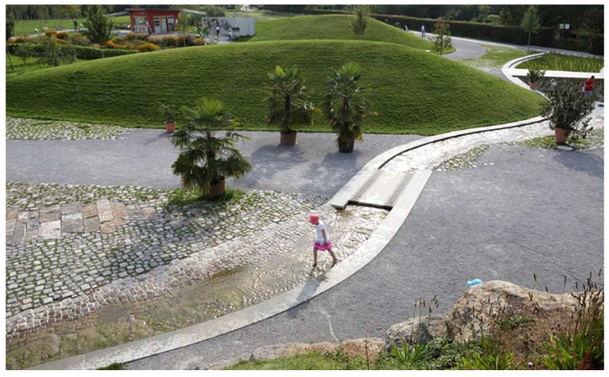
Vlastní koncept parku je pojatý v architektonickém duchu s relaxační atmosférou, kdy by kombinace vegetačních prvků a drobné architektury spolu s vodním prvkem měla navodit pocit klidu s možností odpočinku na pobytovém trávníku ve stínu stromů s pohledy do atraktivních záhonových výsadeb okrasných travin, trvalek a nízkých keřů. Jako hlavní motiv byl využit princip kaleidoskopu, kdy se divák nechá okouzlit měnícími se barevnými obrazci pravidelných tvarů, jenž jsou schopny proměny v čase i prostoru. Tento efekt by byl zde zachycen nepravidelně lomenou centrální komunikací, na kterou by byly navázány příčné přístupové chodníky směrem od jednotlivých objektů spolu s trojúhelníkovými plochami s jednotlivou programovou náplní. Tato idea bude podrobněji řešena v dalším projektovém stupni. Princip seskupení záhonových výsadeb a umístění stromů vychází rovněž z výše uvedeného principu tak, že jej divák vnímá jako hru světel stínů ať už při průchodu parkem, nebo při jeho pozorování z oken přilehlých objektů v různou denní dobu.

Programová náplň parku bude zahrnovat drobnou pobytovou architekturu i herní plochy s prvky pro jednotlivé věkové kategorie např. polyfunkční dětské hřiště a aktivní odpočinkovou plochu s doplňkovými prvky. Tato programová náplň však nebude převládat nad hlavní odpočinkovou funkcí, která bude zajištěna celou řadou pobytových ploch přímo navazujících na vodní prvek, který se bude parkem prolínat v různých podobách od tekoucí vody, přes klidnou vodní hladinu až po jemné fontánky. Voda zde bude řešena v mělkých profilech, aby byla zajištěna maximální bezpečnost dětí.



Vegetační prvky zde budou zastoupeny liniovými, solitérními i skupinovými výsadbami stromů, záhonovými výsadbami okrasných travin, trvalek a nízkých keřů s pobytovým trávníkovým povrchem.

Cílem je vytvořit vyvážený objem zeleně vytvářející klidnou atmosféru s pocitem bezpečí a dojmem plného prostorného parku s využitím široké škály vegetačních prvků. Skladba jednotlivých druhů bude odpovídat zamýšlenému záměru, aby bylo dosaženo harmonického celku. K dosažení tohoto cíle bude využito přirozených proměn jednotlivých prvků například v rámci denního režimu: hry světla a stínu na trávníkových plochách v kontextu se solitérními dřevinami resp. skupinami dřevin a dále v etapách proměn jednotlivých ročních období: střídáním barev květů, olistění, změny struktur a podzimního vybarvení.



Druhová skladba zde bude volena z osvědčených druhů stromů ceněnými svým habitem, květem, podzimním zbarvením i tolerancí vůči městskému prostředí s dostatečnou dlouhověkostí jako např. okrasné třešně - *Prunus avium ´Plena´ P. sargentii*, jeřáby - *Sorbus aucuparia, S. intermedia,* habry - *Carpinus betulus*, javory - *Acer campestre, A. platanoides, A. rubrum*, hlohy - *Crataegus lavallei, C. prunifolia*, dřestovce - *Gleditsia tricanthos ´Sunburst,* atp. Záhonové výsadby zde budou zastoupeny druhy okrasných travin, trvalek a nízkých keřů se schopností vytvářející kompaktní celky, které vyžadují minimální náročnost na údržbu jako např. kavyly - *Stipa arundinacea, S. tenuissima,* ozdobnice - *Miscanthus sinensis* ´Gracillimus´, M.s. ´Silberfeder´, levandule - *Lavandula angustifolia*, kručinka barvířská - *Genista tinctoria*, ořechokřídlec - *Caryopteris clandonensis,* vavřínovec obecný - *Prunus laurocerasus ´Otto Luyken´,* kakosty - *Geranium x endresii, G. x ´Rosane´, G. x macrorrhyzum*, třemdava - *Dictamnus albus,* atp. Součástí vodního prvku budou místy i vodní rostliny jako např. kosatec bahení - *Iris pseudocarusi*, lekníny - *Nymphea x hybr.*, šmel - *Butomus umbelatus*, šípatka - *Sagitaria sagitifolia*, orobinec - *Typha minima, T. laxmanii,* atp.

8. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

V území je uvažováno se 3-mi stanovišti s nádobami na tříděný odpad. V blízkosti vjezdů, resp. ramp do podzemních garáží zástavby bude situováno celkem 8 stanovišť s nádobami na směsný odpad. Přesné počty a pozice budou upřesněny v rámci dalších projektových stupňů dle skutečné bilance odpadů a konkrétního návrhu zástavby včetně členění veřejných prostranství.

9. ETAPIZACE

S ohledem na stávající stav území, kdy při severní hranici je situován areál spol. RWE, lze předpokládat nutnost etapizace záměru rozvoje území. Nabízí se min. dvě fáze rozvoje území.

Etapa 1

Tato etapa počítá s využitím „poloostrova“ jižně od areálu společnosti RWE, který je nyní oddělen od území oplocením. Dopravně je území obslouženo jedním obousměrným vjezdem na západní straně, a to mostem přes Mlýnský potok na Švýcarské nábřeží. Kolem centrálního parku je situován dopravní prstenec zklidněné komunikace, který obslouží celé území. V severní části centrálního parku je východní i západní rameno zklidněné komunikace dočasně pro tuto etapu zokruhováno napříč centrálním parkem.

Podobným způsobem jsou na území přiváděny i některé inženýrské sítě, tzn. ze Švýcarského nábřeží přes spojovací tepnu do centrální části. Pod dopravním prstencem jsou všechny rozvody inženýrských sítí.

V rámci etapy 1 budou provedeny páteřní trasy inženýrských sítí v rámci celého řešeného území.

Etapa 2

Tato etapa počítá s využitím severní i jižní částí „poloostrova“. Dopravně je území obslouženo dvěma vjezdy. První je na západě, stejně jako v etapě 1. Druhý je ze severovýchodu a spojuje území s komunikací Wittgensteinova. Dopravní prstenec je v severní části rozšířen a dočasné zokruhování zklidněných komunikací je zrušeno, tím dochází k rozšíření centrálního parku a naplnění celého konceptu ÚS. V severní části prstence se napojuje komunikace, která dále prochází mezi dvěma stávajícími objekty, dále pokračuje podél jižní strany železnice a dále ke komunikaci Wittgensteinova.

Dle řešení ÚS může být severní část „poloostrova“ zastavěna a celý poloostrov se komunikačně propojí.

V rámci etapy 2 budou provedeny přípojky do stávajících sítí nebo do páteřních sítí, které vzniknou během etapy 1.

10. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Lokalita 3 (Kosmonautů-jih) je určena přednostně pro rozšíření metropolitního městského centra a je jedním z hlavních rozvojových území města, kde by se měly soustředit celoměstské, případně i nadměstské funkce. Území na soutoku řeky Moravy a Mlýnského potoka tvoří „propojení“ mezi historickým centrem a jeho rozšířením směrem k hlavnímu železničnímu nádraží – propojení mezi starým a novým. Lokalita 3 je tak předurčena pro významné občanské vybavení s příměsí bydlení a s důrazem na kvalitní úpravu nábřeží.

Řešené území poloostrova bylo využíváno převážně pro průmyslovou výrobu, ale nyní prochází rozsáhlou přestavbou jako celá lokalita 03, kde se nedávno vystavěl komplex obchodního centra. Předmětnému území poloostrova kdysi dominoval areál bývalého výrobního podniku MILO Olomouc, který byl asanován. V současnosti je území připraveno pro novou výstavbu.

Pro celé území je důležité zachování a posílení prostupnosti k oběma vodním tokům tak, aby zde bylo dotvořeno živé město bez zbytečných bariér. Z tohoto důvodu jsou v rámci lokality navrženy pěší stezky podél břehů, které zajišťují prostupnost územím. Současně je zajištěno plynulé napojení na pěší a cyklistickou stezku městského nábřeží Mlýnského potoka směrem k OC Šantovka. Stejně tak je zachována prostupnost cyklistické stezky, která je stabilizována v ÚS 18 a je situována severně od železniční tratě. ÚS 17 její lokaci respektuje.

V rámci ÚS 17 je zajištěna ochrana a rozvoj ploch zeleně jako významné součásti sídelní struktury, zejména ve vazbě na přirozený přírodní potenciál města (charakteristické vodní toky), je zajištěn dostatečný podíl zeleně a optimalizována síť veřejných prostranství s charakterem veřejné zeleně.

Území bylo rovněž prověřeno z hlediska dálkových pohledů na historické jádro tak, aby rozvoj neznehodnotil stávající chráněnou strukturu. Navržená max. výška zástavby předmětného území (dle regulativů ÚP 17/21 m), odpovídá současnému vývoji a potřebám rozvoje MPR.

Nejvýznamnějšími určujícími prvky v území jsou vodní toky – řeka Morava a Mlýnský potok. Jejich okolí je proto navrženo pro potřeby každodenní rekreace (pěší stezky, propojení pěších tras s dalšími lokacemi, apod.). Pro účel odpočinku a rekreace je v území navržen centrální park s odpovídajícím veřejným městským vybavením (hřiště pro různé věkové skupiny, prvky drobné architektury s vodními prvky, apod.). Tento park, resp. plocha veřejného prostranství s dostatečnou rezervou splňuje požadavek ÚP a navazuje tak na tradiční vysoký standard řešení zeleně a sadových úprav v rámci města Olomouc. Tento centrální park také vymezil základní systém dopravní obsluhy v území, který byl napojen na hlavní dopravní síť. Komunikace jsou řešeny formou zklidněných komunikací s dostatečnou šířkou uličního profilu obousměrného provozu s plochami zeleně charakteru obytných zón.

V návaznosti na situování parku do středu poloostrova byly definovány zastavitelné plochy s odstupem od vodních toků. Distance byla zachována pro zajištění situování pěších stezek podél nábřeží a bermy pro údržbu koryt vodních toků PM. Regulativy zastavitelných ploch zcela respektují požadavky ÚP v celém rozsahu, jak jsou uvedeny výše v rámci ÚS. Zastavitelné plochy byly definovány stavebními hranicemi a uličními a stavebními čárami, které reflektují požadovaný blokový charakter zástavby.

ÚS navrhuje systém zeleně v rámci centrálního parku – plochy veřejného prostranství formou parkové zeleně, podél vodních toků a liniových veřejných prostranství uličních profilů (stromořadí) v rámci zklidněných komunikací, které jsou navrženy v celém rozsahu poloostrova.

Podél zklidněných komunikací se uvažují odstavná stání pro automobily, které jsou určeny pro návštěvníky. Parkovací stání rezidentů jsou uvažována převážně v podzemních podlažích objektů, aby zklidněné komunikace plnily roli převážně obytnou s velkými plochami zeleně a širokými chodníky.

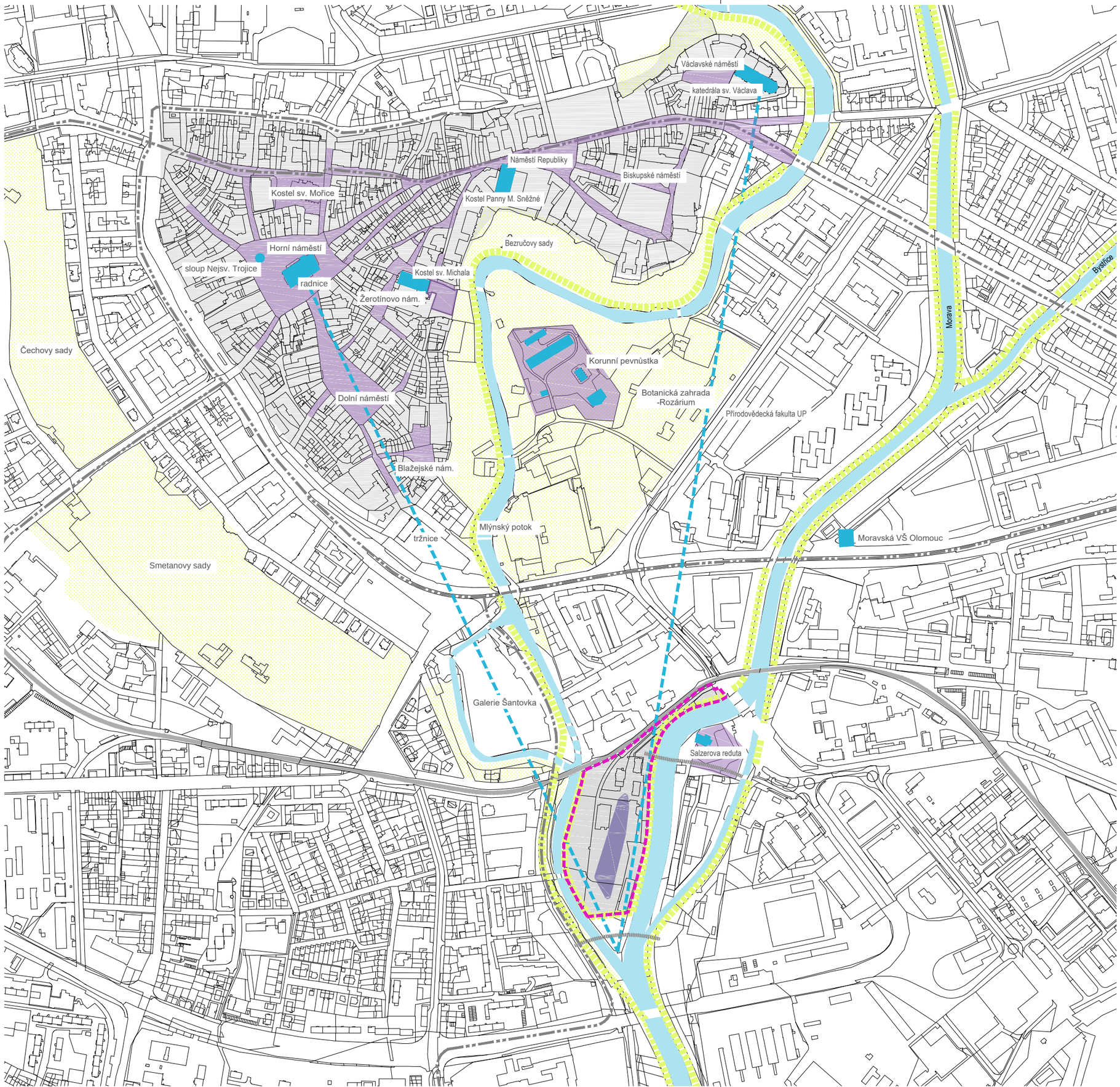
ÚS zohledňuje limity dané předmětnou lokací a především riziko povodní. Předpokládá se proto, že zástavba bude posouzena s ohledem na protipovodňový model města a stanovené povodňové hladiny v území.

V návaznosti na stávající areál spol. RWE se předpokládá přestavba a odstranění některých stávajících objektů pro zkonsolidování a vymezení území pro optimalizaci rezidenční zástavby.

Z hlediska technické infrastruktury bylo území prověřeno u jednotlivých správců sítí. Byly uvažovány varianty např. pro dostupné zdroje tepla včetně CZT. Bilance jsou uvedeny výše v rámci ÚS.

11. GRAFICKÁ ČÁST

01 Situace širších vztahů
02 Situace stávajícího stavu
03 Situace majetkoprávních vztahů
04 Situace urbanistické koncepce
05 Situace koncepce veřejné infrastruktury
06 Situace regulačních prvků
07 Charakteristické řezy zklidněnou komunikací - typ A var. 1
08 Charakteristické řezy zklidněnou komunikací - typ A var. 2
09 Charakteristické řezy zklidněnou komunikací - typ B, C
10 Charakteristický řez řešeným územím
11 Charakteristický profil nábřeží - Mlýnský potok - řez 1
12 Charakteristický profil nábřeží - Mlýnský potok - řez 2
13 Charakteristický profil nábřeží - Mlýnský potok - řez 3
14 Charakteristický profil nábřeží - Mlýnský potok - řez 4
15 Charakteristický profil nábřeží - řeka Morava
16 Řez nábřežím_ min. profil 10m – Mlýnský potok
17 Řez nábřežím_ min. profil 10,5m – Mlýnský potok
18 Obecná skladba drénu



PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ | US-03/067P
- PARCELY KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- VODNÍ TOK
- ŽELEZNIČNÍ TRAŤ
- TRAMVAJOVÁ TRAŤ
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ | NÁVRH 0,53ha POŽADAVEK MIN. 0,15ha DLE ÚP
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ | STÁVAJÍCÍ NÁMĚSTÍ, NÁBŘEŽÍ, ULICE
- HISTORICKÉ JÁDRO OLOMOUCE
- PLOCHY ZELENĚ CELOMĚSTSKÉHO VÝZNAMU
- POHLEDOVÉ DOMINANTY
- POHLEDOVÉ VAZBY
- ZELEŇ NÁBŘEŽÍ
- ROZVOJOVÉ OSY - PROPOJENÍ ÚZEMÍ DLE ÚP

I

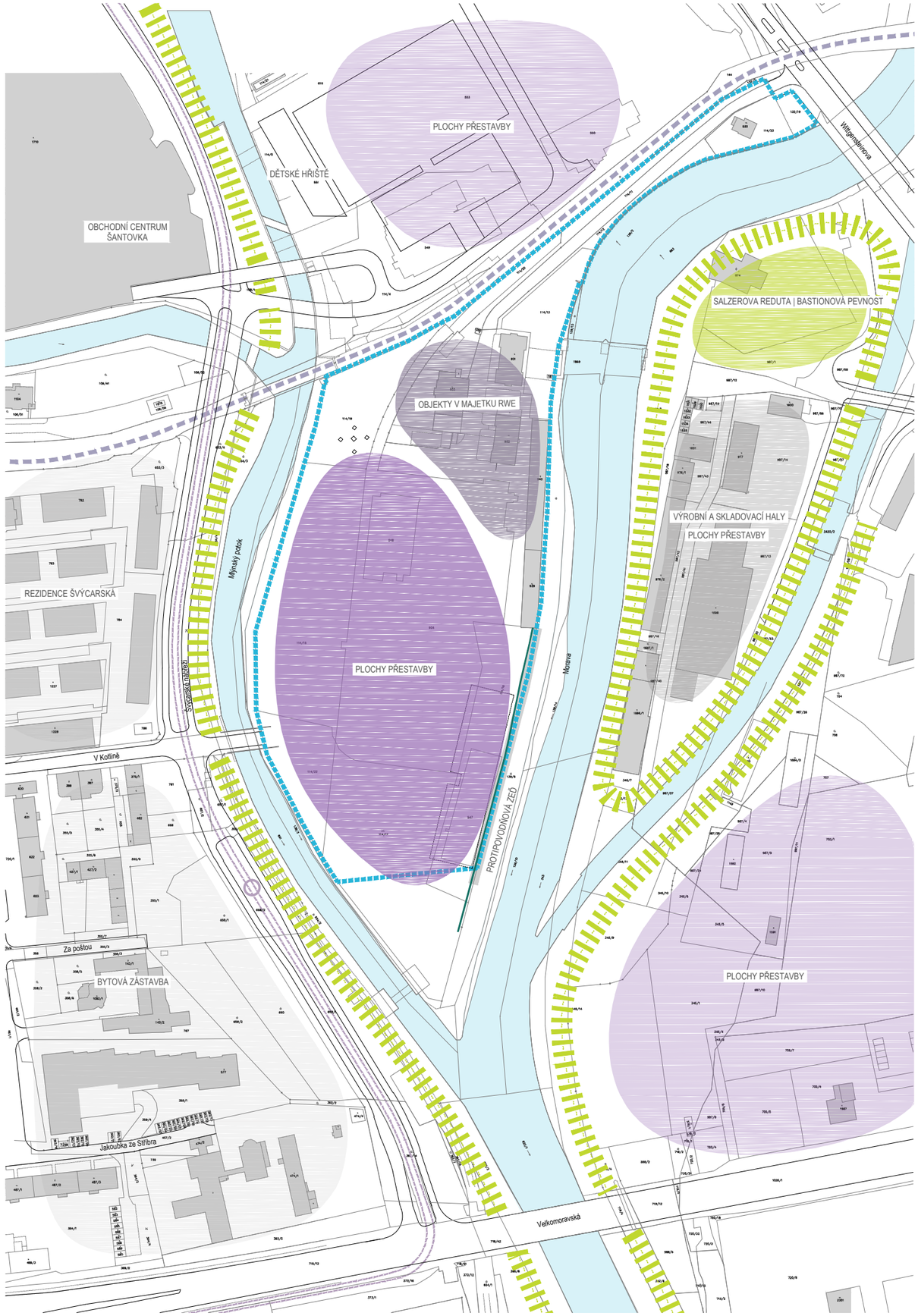
VÝKRES:

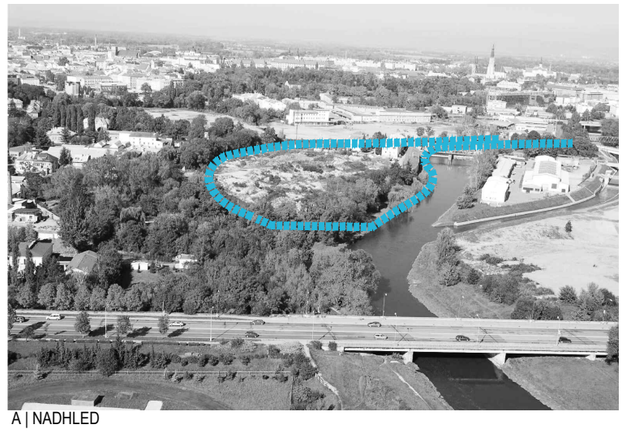
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:7000	09/2016	**01**

ZPRACOVATEL:

STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5





A | NADHLED

B | NADHLED

C | PROTIPOVODŇOVÁ ZEĎ

D | MLÝNSKÝ POTOK

PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

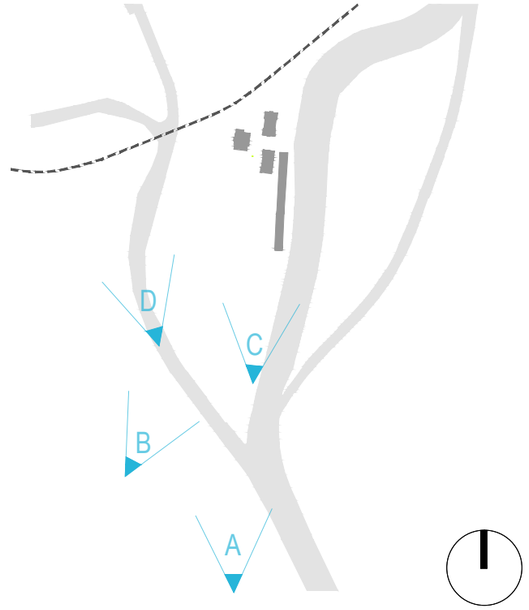
ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ | US-03/067P
- PARCELY KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- VODNÍ TOK
- ŽELEZNIČNÍ TRAŤ
- TRAMVAJOVÁ TRAŤ
- NÁBŘEŽÍ



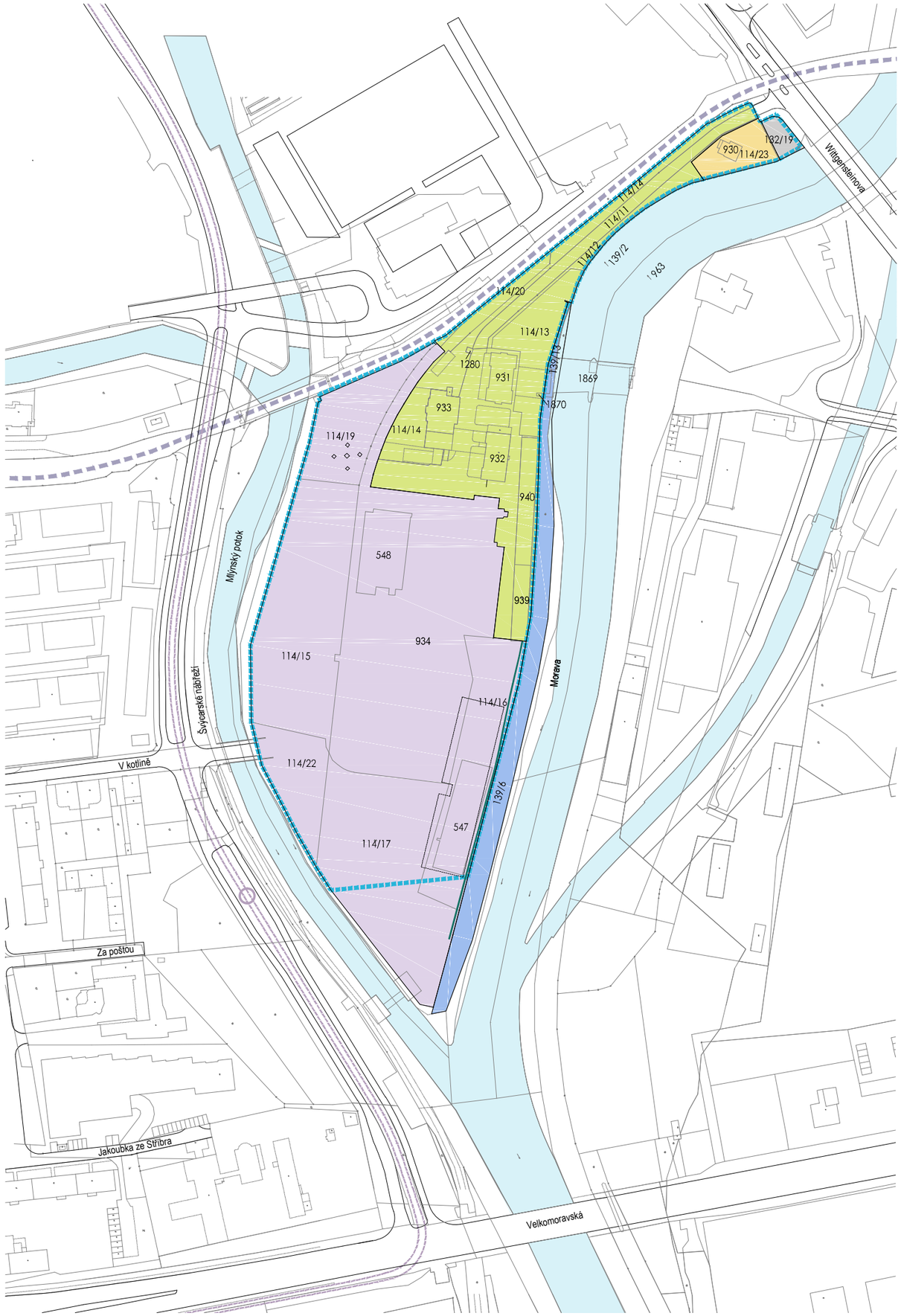
VÝKRES:

SITUACE STÁVAJÍCÍHO STAVU

MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:2500	09/2016	**02**

ZPRACOVATEL:

STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5



PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ | US-03/067P
- PARCELY KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- VODNÍ TOK
- ŽELEZNIČNÍ TRAŤ
- TRAMVAJOVÁ TRAŤ

MAJETKOVÉ POMĚRY - KÚ OLOMOUC MĚSTO 710504

Číslo pozemku	Výměra (m^2)	Číslo LV	Druh pozemku
Rezidence Šantovka s.r.o.			
114/19	2 304	5112	ostatní plocha
114/15	5 925	5112	ostatní plocha
934	11 249	5112	zastavěná plocha a nádvoří
548	1 103	5112	ostatní plocha
114/16	2 616	5112	ostatní plocha
547	1 034	5112	ostatní plocha
114/22	1 748	5112	ostatní plocha
114/17	6 299	5112	ostatní plocha
Povodí Moravy s.p.			
139/13	175	106	ostatní plocha
139/6	3 574	106	ostatní plocha
RWE Česká republika a.s.			
939	418	173	zastavěná plocha a nádvoří
932	3 758	173	zastavěná plocha a nádvoří
931	366	173	zastavěná plocha a nádvoří
940	733	173	zastavěná plocha a nádvoří
114/14	2 139	173	ostatní plocha
933	513	173	zastavěná plocha a nádvoří
1870	7	173	zastavěná plocha a nádvoří
1280	9	173	zastavěná plocha a nádvoří
114/13	1 693	173	ostatní plocha
114/20	526	173	ostatní plocha
114/12	533	173	ostatní plocha
114/11	1 231	173	ostatní plocha
IGEA s.r.o			
930	98	994	zastavěná plocha a nádvoří
114/23	760	994	ostatní plocha
Statutární město Olomouc			
132/19	264	10001	ostatní plocha

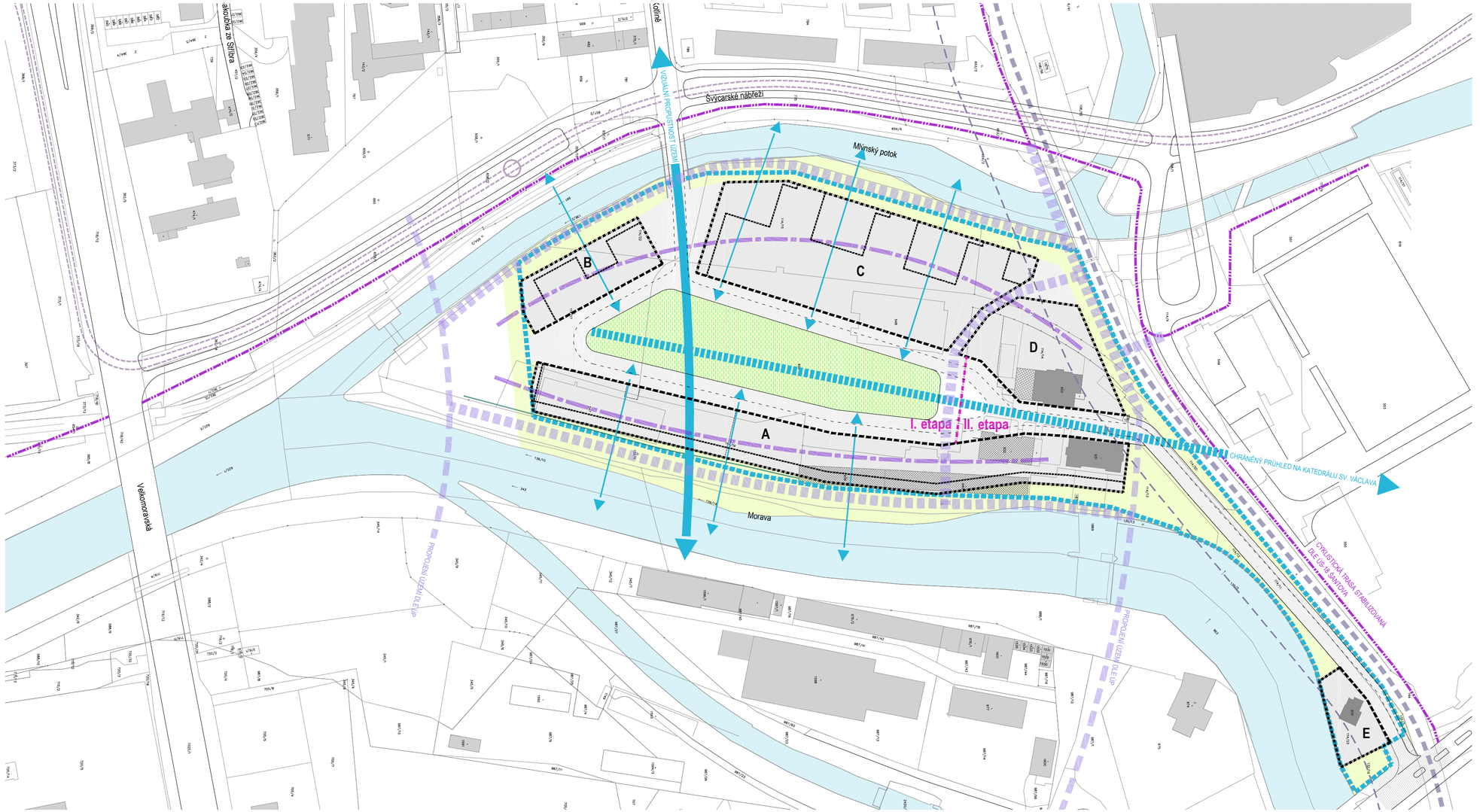
VÝKRES:

SITUACE MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ

MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:2500	09/2016	**03**

ZPRACOVATEL:

STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5



PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ | US-03/067P
- PARCELY KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- VODNÍ TOK
- ŽELEZNIČNÍ TRAŤ
- OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE
- TRAMVAJOVÁ TRAŤ
- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
- ZKLIDNĚNÁ KOMUNIKACE
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ | VEŘEJNÁ ZELEŇ
  NÁVRH 0,53ha POŽADAVEK MIN. 0,15ha DLE ÚP
- ZELEŇ NÁBŘEŽÍ | VEŘEJNÁ ZELEŇ
- OBJEKTY DOPORUČENÉ K ODSTRANĚNÍ
- OBJEKTY DOPORUČENÉ K PŘÍPADNÉMU ZACHOVÁNÍ
- STAVEBNÍ A ULIČNÍ ČÁRA
- ULIČNÍ ČÁRA / STAVEBNÍ HRANICE
- STAVEBNÍ HRANICE NADZEMNÍCH PODLAŽÍ
- NAVRŽENÉ LINIE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
- CYKLOTRASA
- KOMPOZIČNÍ OSA
- PĚŠÍ PROPOJENÍ
- CHRÁNĚNÝ PRŮHLED
- VIZUÁLNÍ PROPOJENÍ
- HRANICE ETAPIZACE ÚZEMÍ

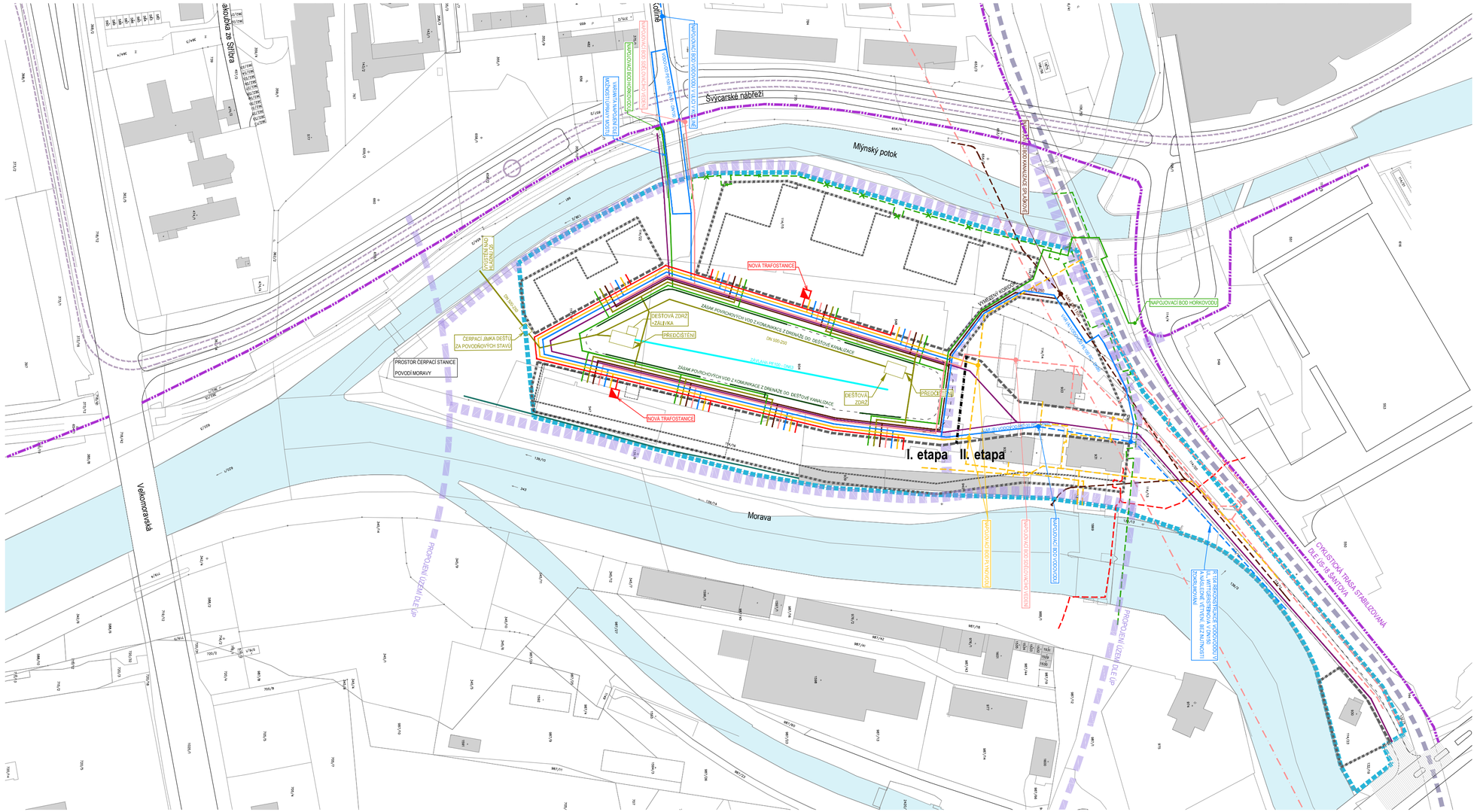
VÝKRES:

SITUACE URBANISTICKÉ KONCEPCE

MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:1500	09/2016	**04**

ZPRACOVATEL:

STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5



PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ | US-03/067P
- ŽELEZNIČNÍ TRAŤ
- TRAMVAJOVÁ TRAŤ
- CYKLOTRASA
- PĚŠÍ PROPOJENÍ
- ZKLIDNĚNÁ KOMUNIKACE
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE

NAVRŽENÉ SÍTĚ|STÁVAJÍCÍ SÍTĚ

- TRASA KANALIZACE SPLAŠKOVÉ
- TRASA KANALIZACE DEŠŤOVÉ
- TRASA DRENÁŽE
- TRASA VODOVODU
- TRASA ZÁVLAHY
- TRASA PLYNOVODU
- TRASA HORKOVODU
- TRASA SILNOPROUDU
- TRASA SDĚLOVACÍHO VEDENÍ PODZEMNÍHO
- TRASA SDĚLOVACÍHO VEDENÍ RADIOVÉ
- TRASA VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ

RUŠENÉ SÍTĚ

- TRASA HORKOVODU NADZEMNÍHO

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- NOVÁ TRAFOSTANICE
- NAPOJOVACÍ BOD KANALIZACE
- NAPOJOVACÍ BOD VODOVODU
- NAPOJOVACÍ BOD PLYNOVODU
- NAPOJOVACÍ BOD HORKOVODU
- NAPOJOVACÍ BOD SDĚLOVACÍHO VEDENÍ PODZEMNÍHO

UMÍSTĚNÍ NAPOJOVACÍHO BODU ELEKTRO BUDE URČEN NA ZÁKLADĚ DOHODY S MAJITELEM SÍTĚ

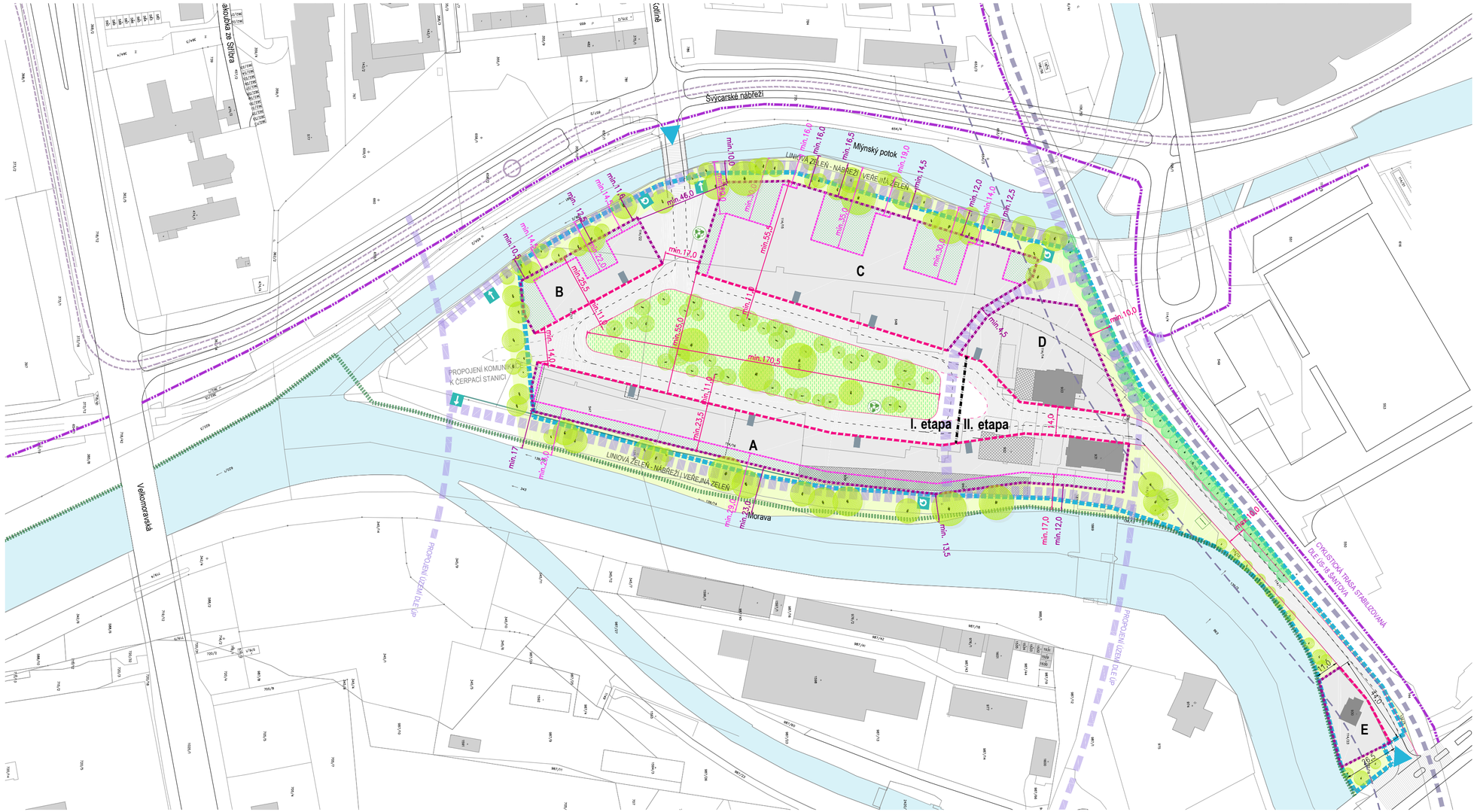
VÝKRES:

SITUACE KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:1500	09/2016	**05**

ZPRACOVATEL:

STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5



PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ | US-03/067P
- PARCELY KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- VODNÍ TOK
- ŽELEZNIČNÍ TRAŤ
- OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE
- TRAMVAJOVÁ TRAŤ
- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - REZIDENČNÍ CHARAKTER
- ZKLIDNĚNÁ KOMUNIKACE
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ | VEŘEJNÁ ZELEŇ NÁVRH 0,53ha - POŽADAVEK MIN. 0,15ha DLE ÚP
- ZELEŇ NÁBŘEŽÍ | VEŘEJNÁ ZELEŇ
- IZOLAČNÍ ZELEŇ | VEŘEJNÁ ZELEŇ
- ZELEŇ NA KONSTRUKCI | SOUKROMÁ ZELEŇ
- OBJEKTY DOPORUČENÉ K ODSTRANĚNÍ
- OBJEKTY DOPORUČENÉ K PŘÍPADNÉMU ZACHOVÁNÍ
- STAVEBNÍ A ULIČNÍ ČÁRA
- ULIČNÍ ČÁRA / STAVEBNÍ HRANICE
- STAVEBNÍ HRANICE NADZEMNÍCH PODLAŽÍ
- NAVRŽENÉ LINIE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
- PĚŠÍ PROPOJENÍ
- CYKLOTRASA
- PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ
- VSTUP DO ÚZEMÍ
- STANOVIŠTĚ SMĚSNÝ ODPAD
- STANOVIŠTĚ TŘÍDĚNÝ ODPAD
- OBRATIŠTĚ PRO MECHANIZACI PM, s.p.
- SJEZD PRO MECHANIZACI PM, s.p.
- HRANICE ETAPIZACE ÚZEMÍ

VÝKRES:

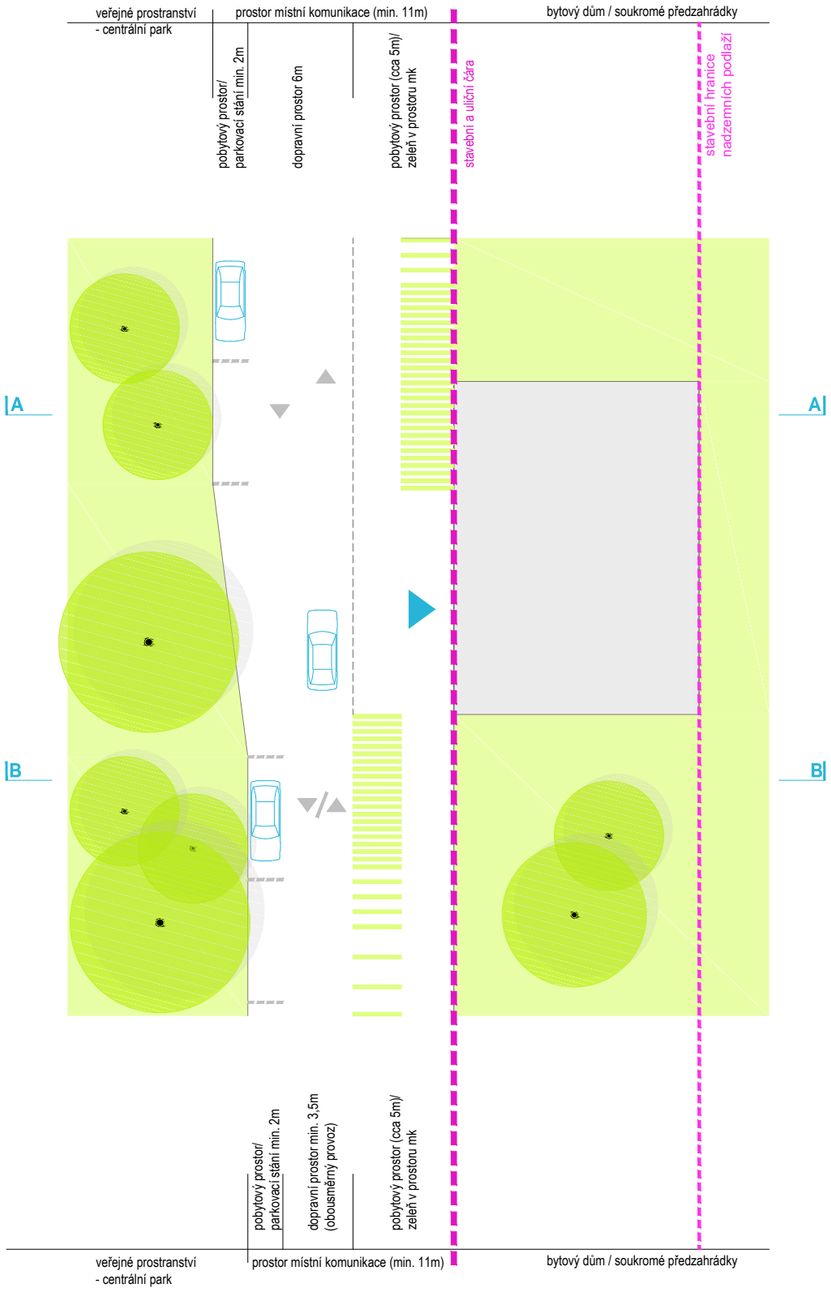
SITUACE REGULAČNÍCH PRVKŮ

MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:1500	09/2016	**06**

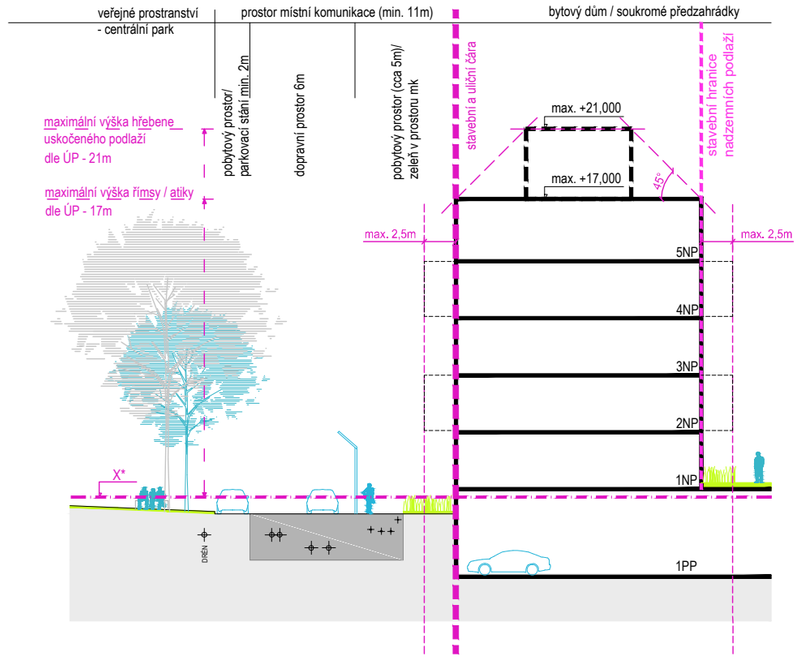
ZPRACOVATEL:

STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5

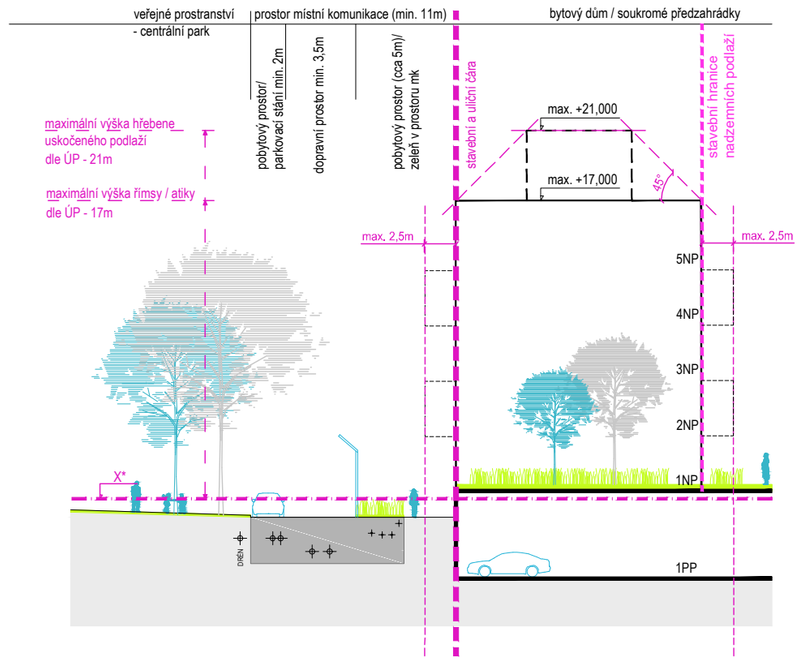
PŘÍKLAD USPOŘÁDÁNÍ KORIDORU ZKLIDNĚNÉ KOMUNIKACE _ A-varianta 1



ŘEZ A-A



ŘEZ B-B



PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

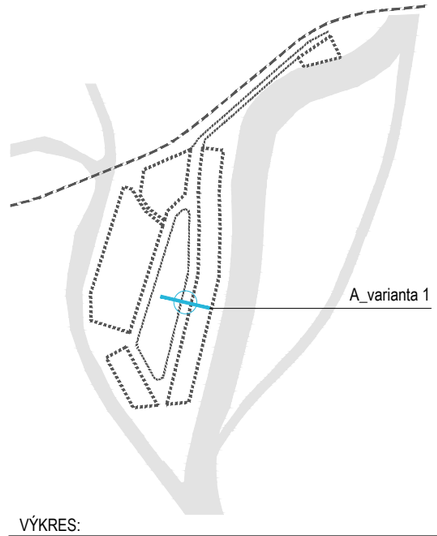
Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

- BYTOVÝ DŮM
- PLOCHY ZELENĚ
- ZELEŇ V PROSTORU MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- KORIDOR INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ
- PŘEDPOKLÁDANÁ POZICE VSTUPU DO OBJEKTU
- SROVNÁVACÍ ROVINA I X*

POZNÁMKA 1:

X* | ÚZEMNÍ STUDIE STANOVUJE ÚROVEŇ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ PROSTŘEDNICTVÍM SROVNÁVACÍ ROVINY, KTERÁ VYCHÁZÍ Z VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ MOSTU PŘES MLÝNSKÝ POTOK. STÁVAJÍCÍ VÝŠKA VJEZDOVÉ KOMUNIKACE DO ÚZEMÍ JE NA ÚROVNI 212,05 m n.m. BpV. OD TÉTO ABSOLUTNÍ VÝŠKY JSOU DEFINOVÁNY VÝŠKOVÉ LIMITY ZÁSTAVBY. PODROBNĚJI VIZ TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE.



VÝKRES:

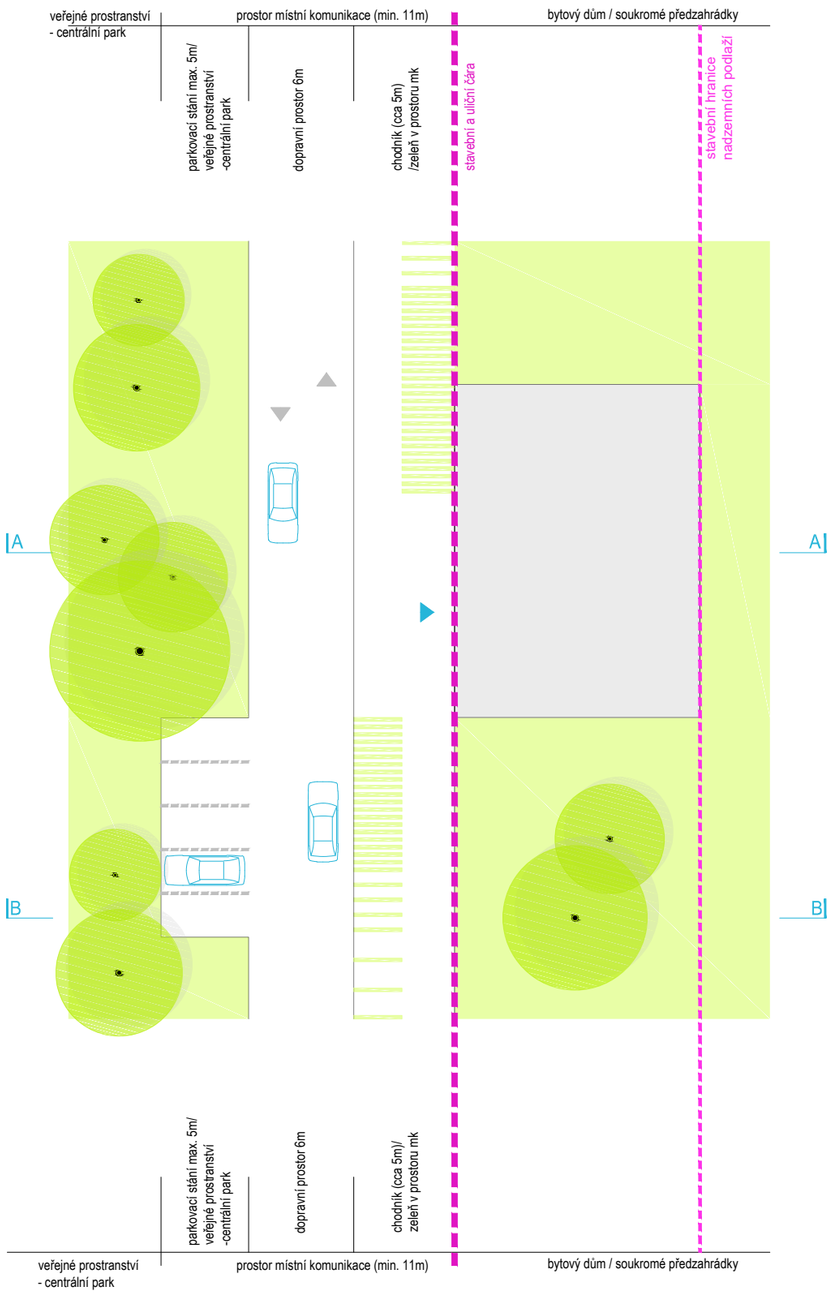
CHARAKTERISTICKÝ ŘEZ _ A-varianta 1

MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:350	09/2016	**07**

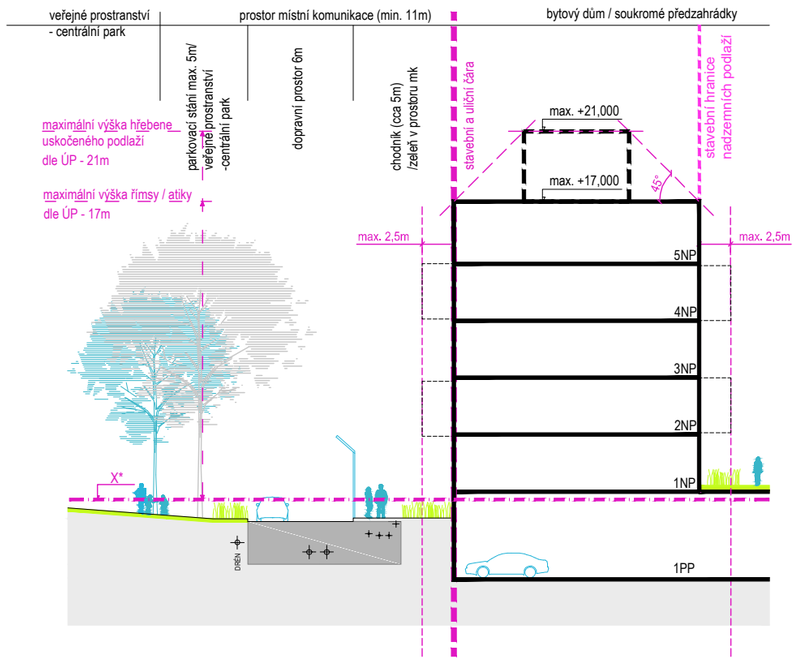
ZPRACOVATEL:

STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5

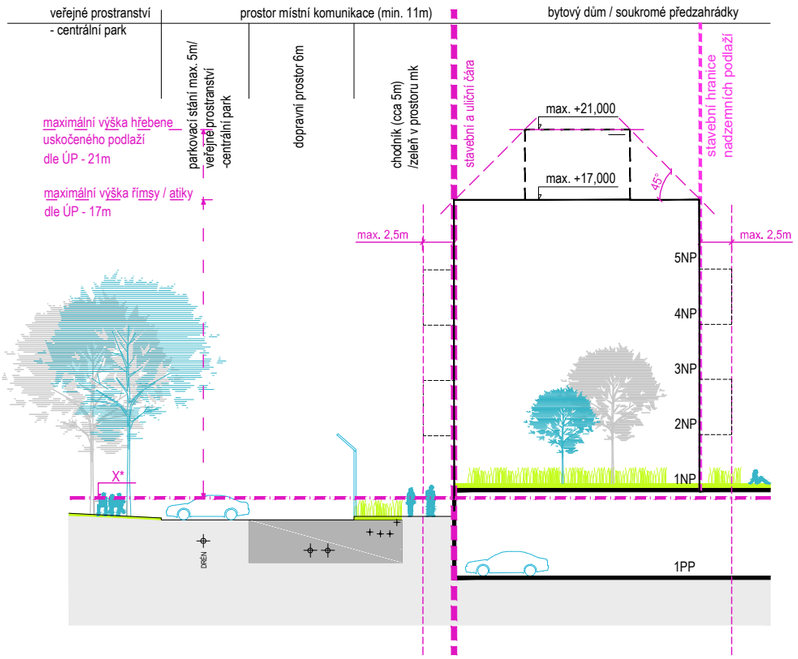
PŘÍKLAD USPOŘÁDÁNÍ KORIDORU ZKLIDNĚNÉ KOMUNIKACE _ A-varianta 2



ŘEZ A-A



ŘEZ B-B



PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

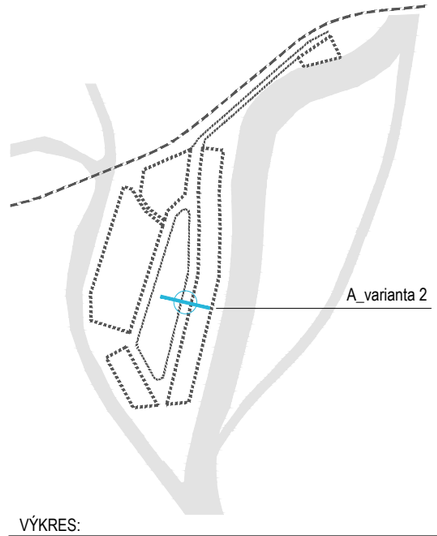
Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

- BYTOVÝ DŮM
- PLOCHY ZELENĚ
- ZELEŇ V PROSTORU MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- KORIDOR INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ
- PŘEDPOKLÁDANÁ POZICE VSTUPU DO OBJEKTU
- SROVNÁVACÍ ROVINA I X*

POZNÁMKA 1:

X* | ÚZEMNÍ STUDIE STANOVUJE ÚROVEŇ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ PROSTŘEDNICTVÍM SROVNÁVACÍ ROVINY, KTERÁ VYCHÁZÍ Z VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ MOSTU PŘES MLÝNSKÝ POTOK. STÁVAJÍCÍ VÝŠKA VJEZDOVÉ KOMUNIKACE DO ÚZEMÍ JE NA ÚROVNI 212,05 m n.m. BpV. OD TÉTO ABSOLUTNÍ VÝŠKY JSOU DEFINOVÁNY VÝŠKOVÉ LIMITY ZÁSTAVBY. PODROBNĚJI VIZ TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE.



VÝKRES:

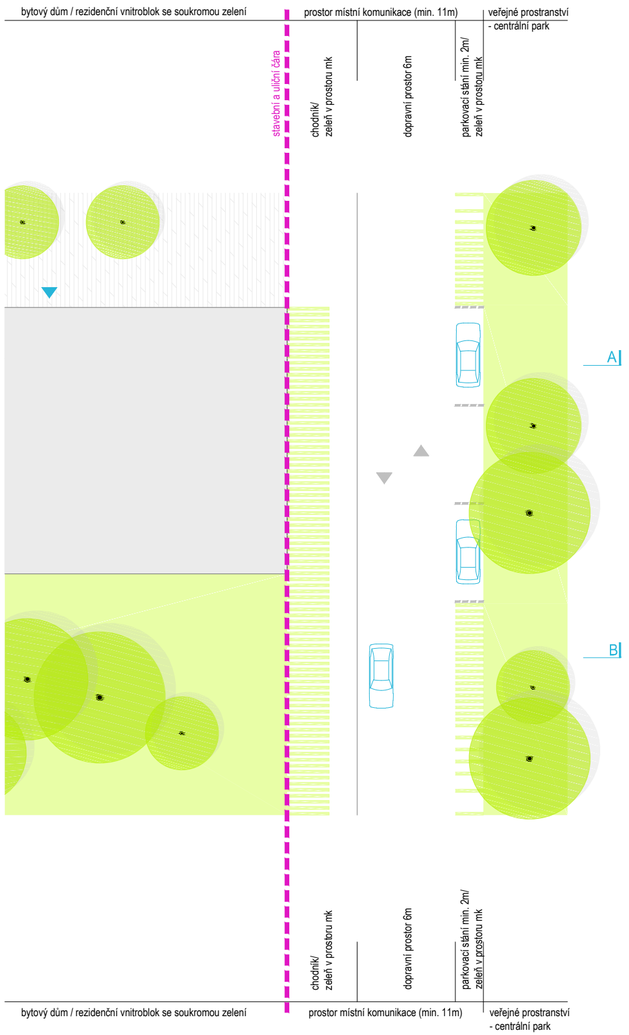
CHARAKTERISTICKÝ ŘEZ _ A-varianta 2

MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:350	09/2016	**08**

ZPRACOVATEL:

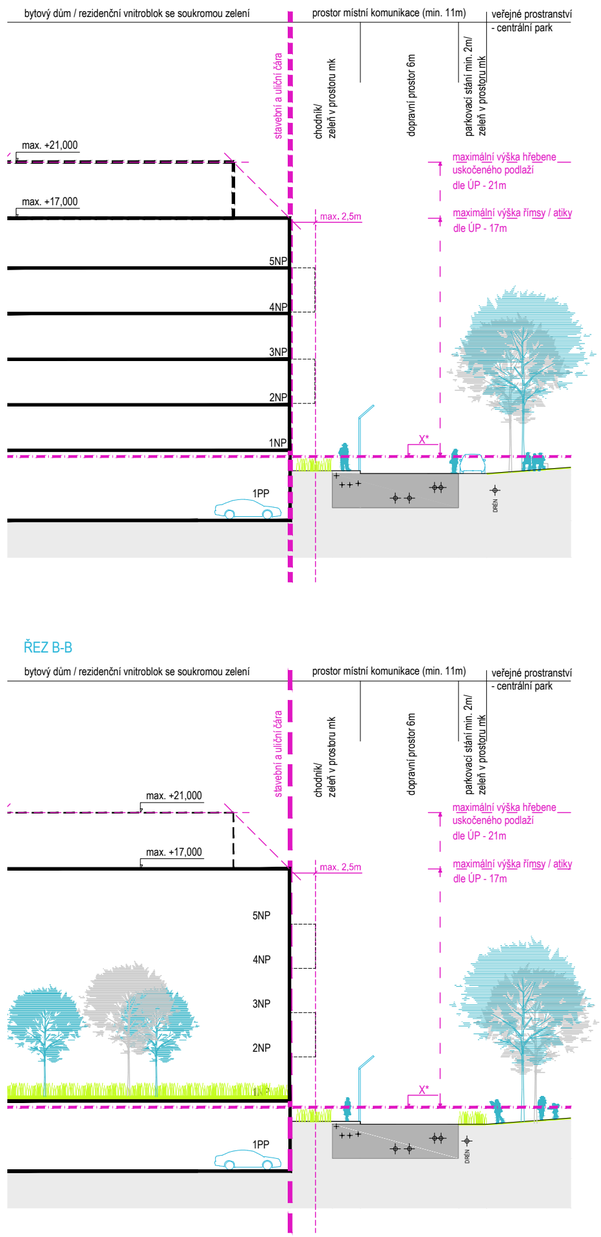
STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5

PŘÍKLAD USPOŘÁDÁNÍ KORIDORU ZKLIDNĚNÉ KOMUNIKACE _ B



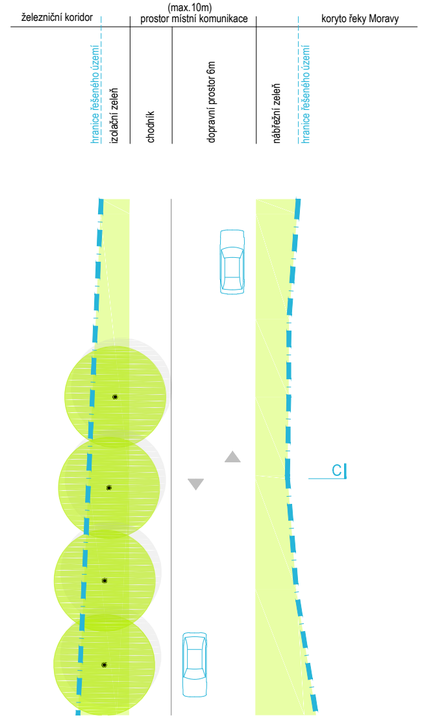
ŘEZ A-A

ŘEZ A-A

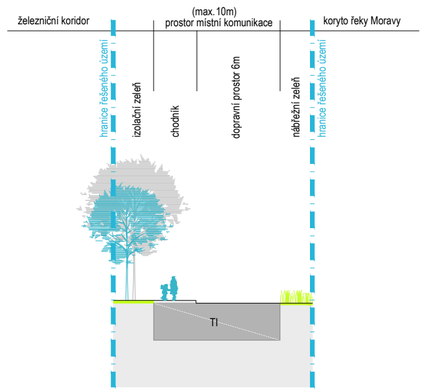


ŘEZ B-B

PŘÍKLAD USPOŘÁDÁNÍ KORIDORU ZKLIDNĚNÉ KOMUNIKACE _ C



ŘEZ C-C



PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

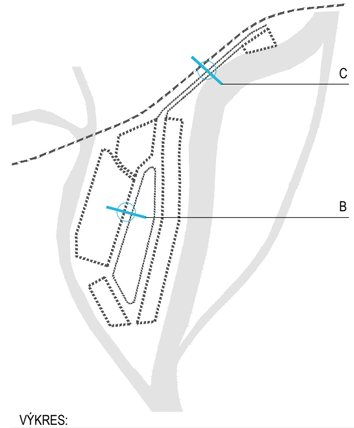
Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

- BYTOVÝ DŮM
- PLOCHY ZELENĚ
- ZELEŇ V PROSTORU MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- KORIDOR INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ
- PŘEDPOKLÁDANÁ POZICE VSTUPU DO OBJEKTU
- SROVNÁVACÍ ROVINA I X*

POZNÁMKA 1:

X* | ÚZEMNÍ STUDIE STANOVUJE ÚROVEŇ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ PROSTŘEDNICTVÍM SROVNÁVACÍ ROVINY, KTERÁ VYCHÁZÍ Z VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ MOSTU PŘES MLÝNSKÝ POTOK. STÁVAJÍCÍ VÝŠKA VJEZDOVÉ KOMUNIKACE DO ÚZEMÍ JE NA ÚROVNI 212,05 m n.m. BpV. OD TÉTO ABSOLUTNÍ VÝŠKY JSOU DEFINOVÁNY VÝŠKOVÉ LIMITY ZÁSTAVBY. PODROBNĚJI VIZ TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE.



VÝKRES:

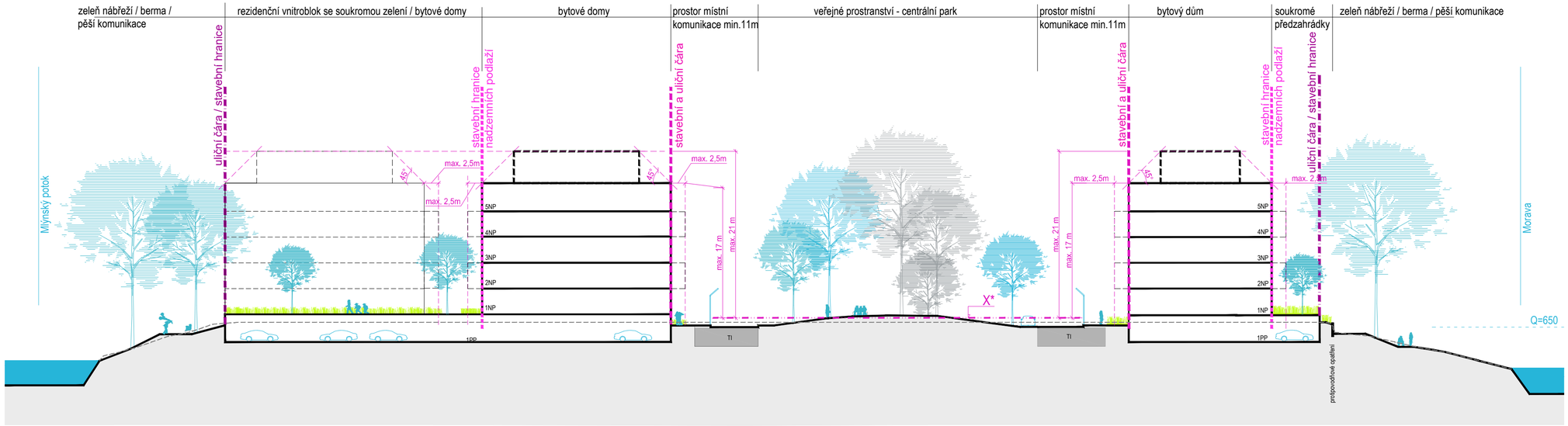
CHARAKTERISTICKÉ ŘEZY _ B, C

MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:350	09/2016	**09**

ZPRACOVATEL:

STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5

CHARAKTERISTICKÝ ŘEZ ŘEŠENÝM ÚZEMÍM
IDEOVÉ USPOŘÁDÁNÍ OBJEKTŮ DLE REGULATIVŮ ÚS



PROJEKT:
ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:
ÚZEMNÍ STUDIE

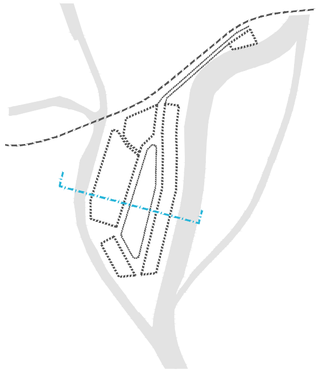
POŘIZOVATEL:
Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

STÁVAJÍCÍ TERÉN
SROVNÁVACÍ ROVINA I X*

POZNÁMKA 1:
X* | ÚZEMNÍ STUDIE STANOVUJE ÚROVEŇ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ PROSTŘEDNICTVÍM SROVNÁVACÍ ROVINY, KTERÁ VYCHÁZÍ Z VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ MOSTU PŘES MLÝNSKÝ POTOK. STÁVAJÍCÍ VÝŠKA VJEZDOVÉ KOMUNIKACE DO ÚZEMÍ JE NA ÚROVNI 212,05 m n.m. BpV, OD TÉTO ABSOLUTNÍ VÝŠKY JSOU DEFINOVÁNY VÝŠKOVÉ LIMITY ZÁSTAVBY. PODROBNĚJI VIZ TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE.

POZNÁMKA 2:
ÚROVEŇ HLADINY VODY ODPOVÍDÁ GEODETICKÉMU ZAMĚŘENÍ Z ÚNORA 2016 PŘI BĚŽNÉM STAVU VODY (MLÝNSKÝ POTOK HL. - 206,67m n.m. BpV, ŘEKA MORAVA HL - 205,77m n.m. BpV).



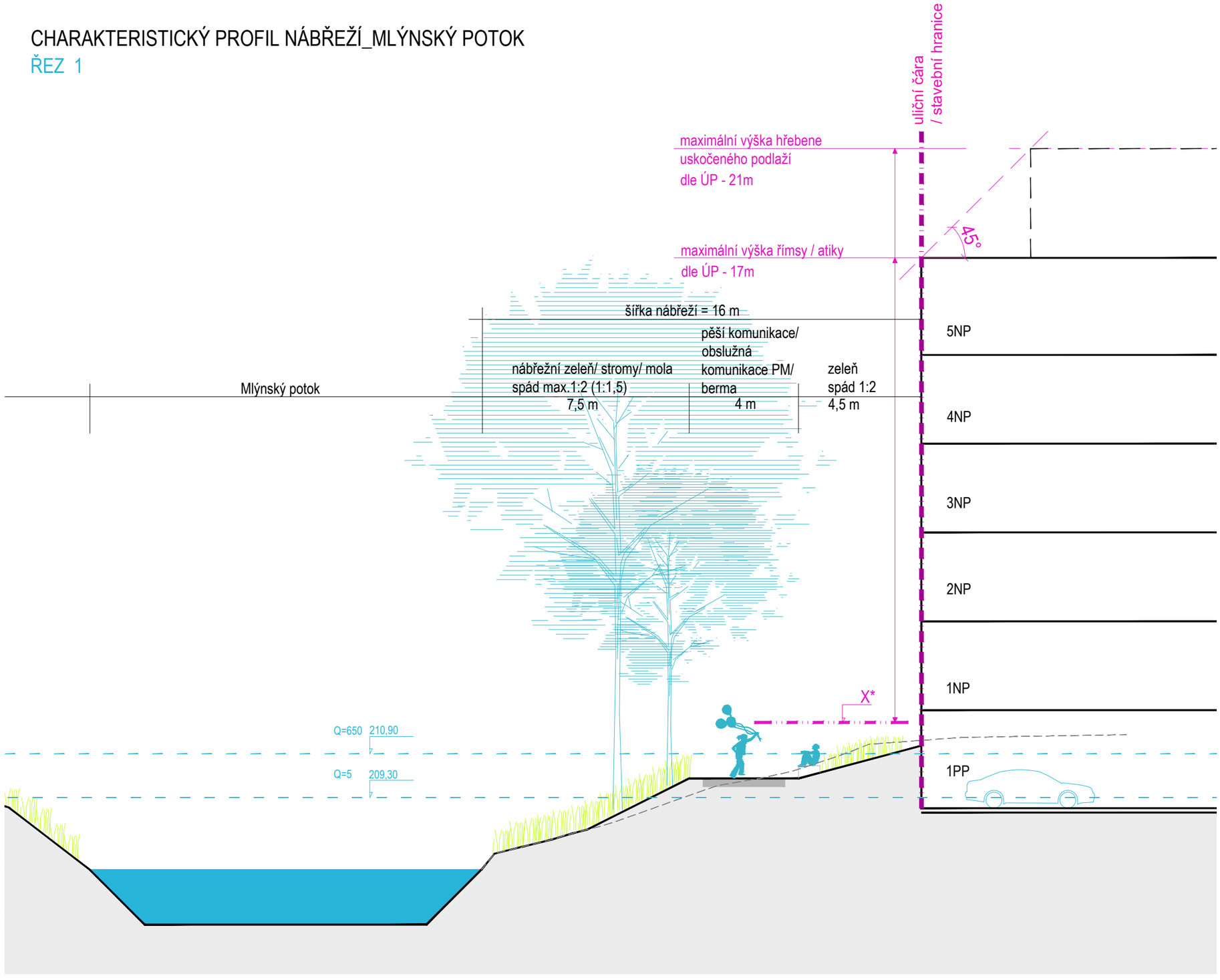
VÝKRES:
CHARAKTERISTICKÝ ŘEZ ÚZEMÍM

MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:400	09/2016	**10**

ZPRACOVATEL:
STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5

CHARAKTERISTICKÝ PROFIL NÁBŘEŽÍ_MLÝNSKÝ POTOK

ŘEZ 1



PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

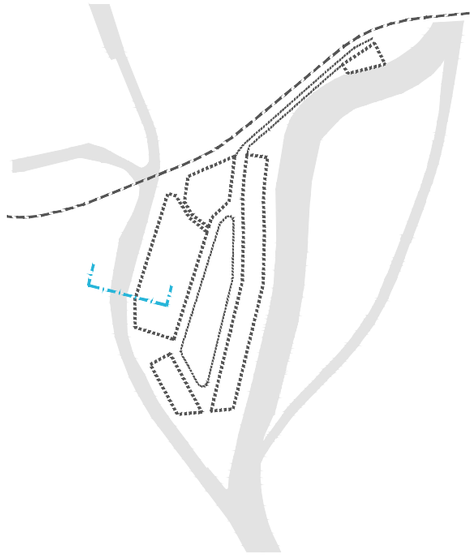
Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

- – – – – STÁVAJÍCÍ TERÉN
- – · – · – SROVNÁVACÍ ROVINA I X*

POZNÁMKA 1:
X* | ÚZEMNÍ STUDIE STANOVUJE ÚROVEŇ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ PROSTŘEDNICTVÍM SROVNÁVACÍ ROVINY, KTERÁ VYCHÁZÍ Z VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ MOSTU PŘES MLÝNSKÝ POTOK. STÁVAJÍCÍ VÝŠKA VJEZDOVÉ KOMUNIKACE DO ÚZEMÍ JE NA ÚROVNI 212,05 m n.m. BpV. OD TÉTO ABSOLUTNÍ VÝŠKY JSOU DEFINOVÁNY VÝŠKOVÉ LIMITY ZÁSTAVBY. PODROBNĚJI VIZ TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE.

POZNÁMKA 2:
ÚROVEŇ HLADINY VODY ODPOVÍDÁ GEODETICKÉMU ZAMĚŘENÍ Z ÚNORA 2016 PŘI BĚŽNÉM STAVU VODY (MLÝNSKÝ POTOK HL. - 206,67m n.m. BpV, ŘEKA MORAVA HI. - 205,77m n.m. BpV).



VÝKRES:

CHARAKTERIST. PROFIL NÁBŘEŽÍ
MLÝNSKÝ POTOK | ŘEZ 1

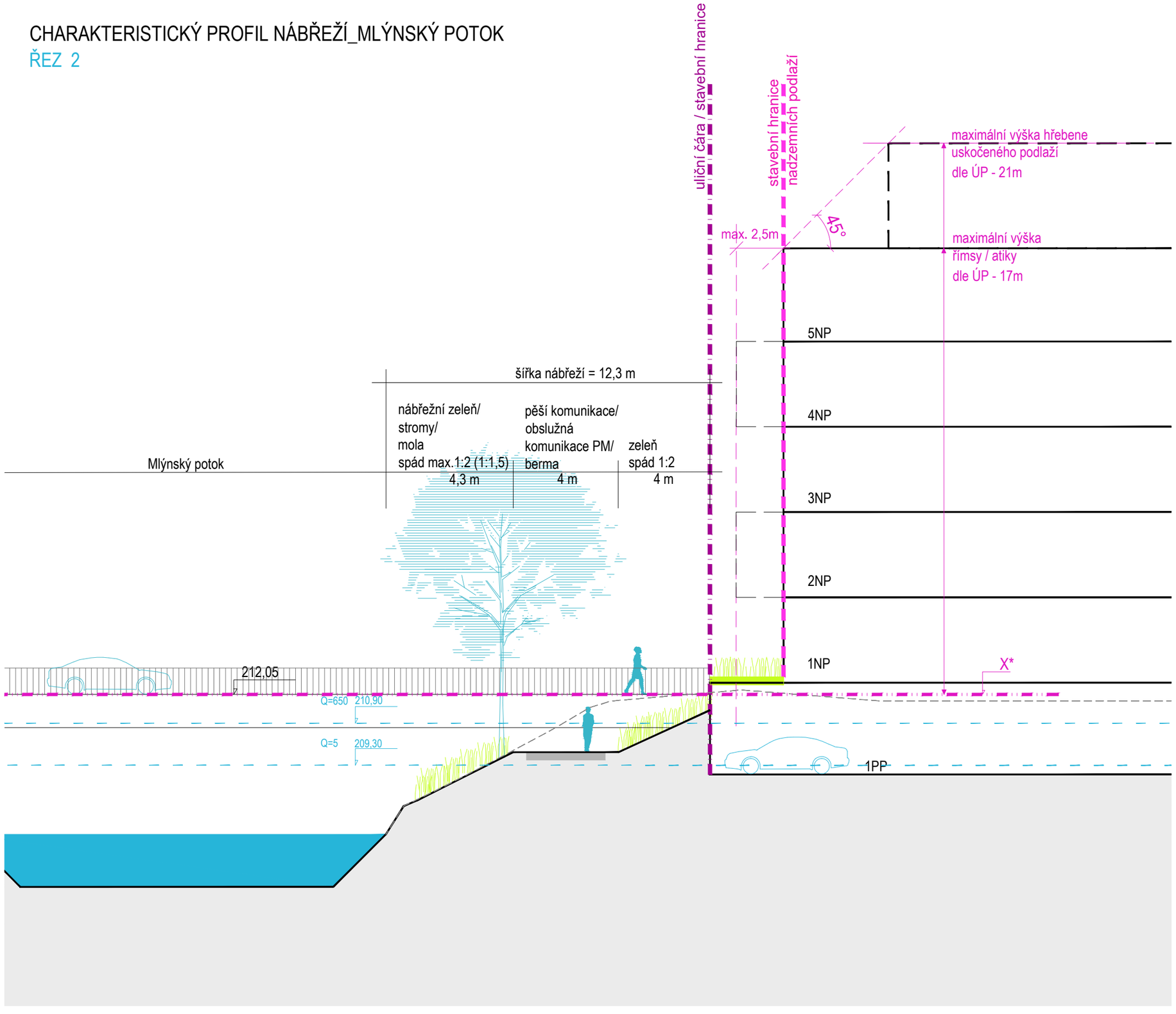
MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:150	09/2016	**11**

ZPRACOVATEL:

STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5

CHARAKTERISTICKÝ PROFIL NÁBŘEŽÍ_MLÝNSKÝ POTOK

ŘEZ 2



PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

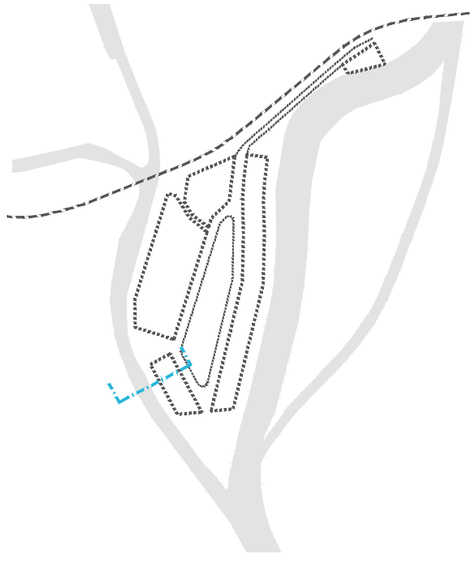
- STÁVAJÍCÍ TERÉN
- SROVNÁVACÍ ROVINA I X*

POZNÁMKA 1:

X* | ÚZEMNÍ STUDIE STANOVUJE ÚROVEŇ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ PROSTŘEDNICTVÍM SROVNÁVACÍ ROVINY, KTERÁ VYCHÁZÍ Z VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ MOSTU PŘES MLÝNSKÝ POTOK. STÁVAJÍCÍ VÝŠKA VJEZDOVÉ KOMUNIKACE DO ÚZEMÍ JE NA ÚROVNI 212,05 m n.m. BpV. OD TÉTO ABSOLUTNÍ VÝŠKY JSOU DEFINOVÁNY VÝŠKOVÉ LIMITY ZÁSTAVBY. PODROBNĚJI VIZ TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE.

POZNÁMKA 2:

ÚROVEŇ HLADINY VODY ODPOVÍDÁ GEODETICKÉMU ZAMĚŘENÍ Z ÚNORA 2016 PŘI BĚŽNÉM STAVU VODY (MLÝNSKÝ POTOK HL. - 206,67m n.m. BpV, ŘEKA MORAVA HI. - 205,77m n.m. BpV).



VÝKRES:

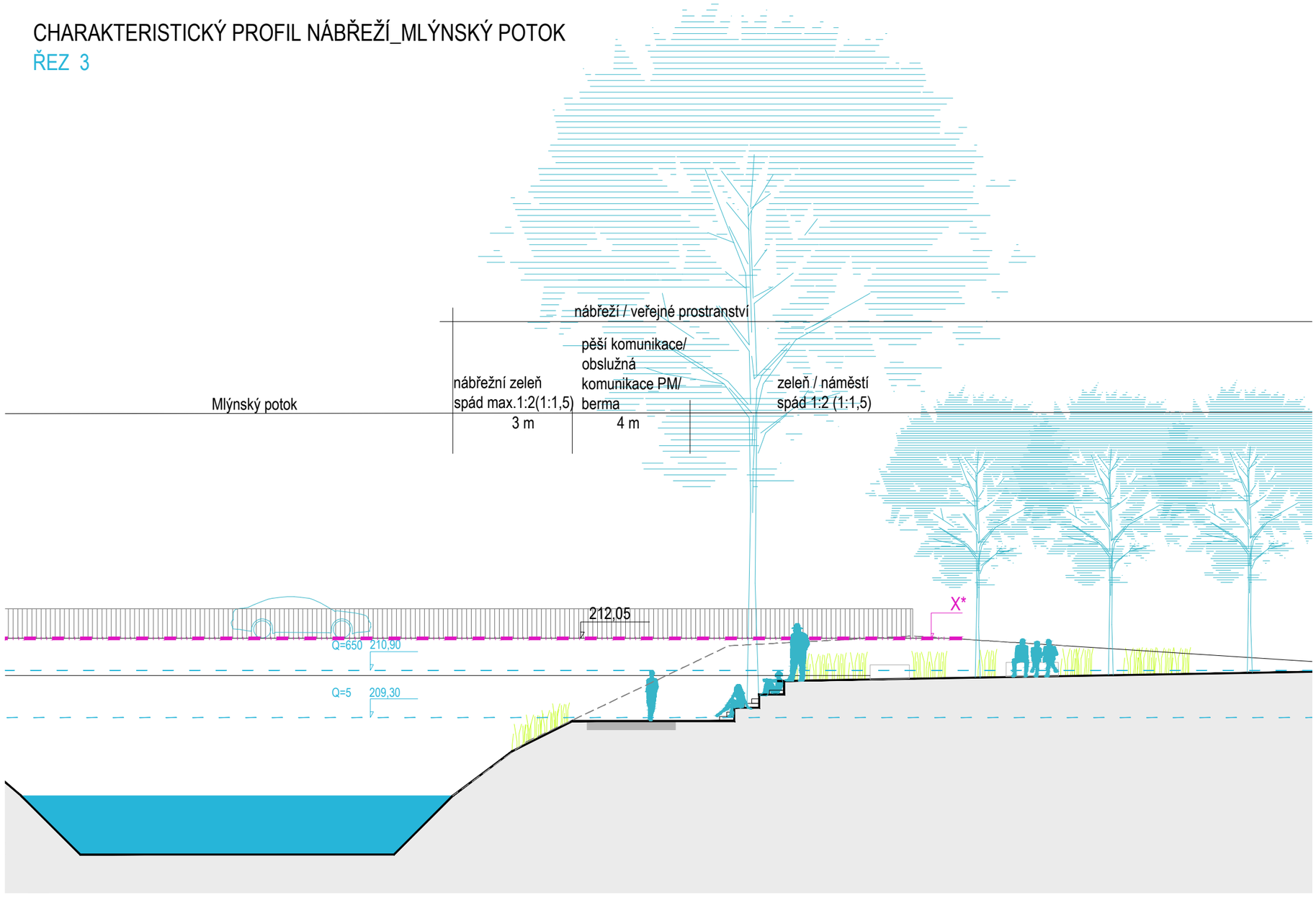
CHARAKTERIST. PROFIL NÁBŘEŽÍ MLÝNSKÝ POTOK | ŘEZ 2

MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:150	09/2016	**12**

ZPRACOVATEL:

STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5

CHARAKTERISTICKÝ PROFIL NÁBŘEŽÍ_MLÝNSKÝ POTOK
ŘEZ 3



PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

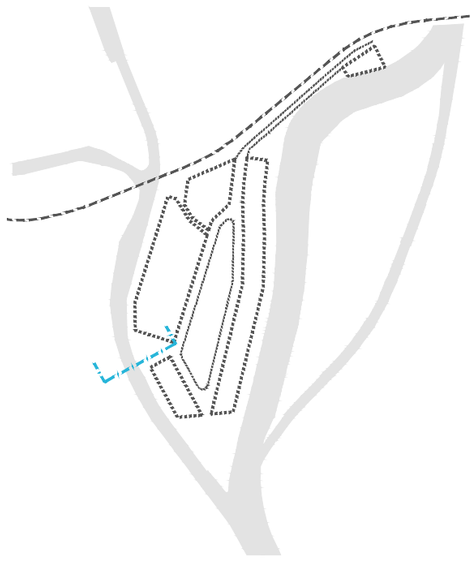
STÁVAJÍCÍ TERÉN
SROVNÁVACÍ ROVINA I X*

POZNÁMKA 1:

X* | ÚZEMNÍ STUDIE STANOVUJE ÚROVEŇ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ PROSTŘEDNICTVÍM SROVNÁVACÍ ROVINY, KTERÁ VYCHÁZÍ Z VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ MOSTU PŘES MLÝNSKÝ POTOK. STÁVAJÍCÍ VÝŠKA VJEZDOVÉ KOMUNIKACE DO ÚZEMÍ JE NA ÚROVNI 212,05 m n.m. BpV. OD TÉTO ABSOLUTNÍ VÝŠKY JSOU DEFINOVÁNY VÝŠKOVÉ LIMITY ZÁSTAVBY. PODROBNĚJI VIZ TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE.

POZNÁMKA 2:

ÚROVEŇ HLADINY VODY ODPOVÍDÁ GEODETICKÉMU ZAMĚŘENÍ Z ÚNORA 2016 PŘI BĚŽNÉM STAVU VODY (MLÝNSKÝ POTOK HL. - 206,67m n.m. BpV, ŘEKA MORAVA Hl. - 205,77m n.m. BpV).



VÝKRES:

CHARAKTERIST. PROFIL NÁBŘEŽÍ
MLÝNSKÝ POTOK | ŘEZ 3

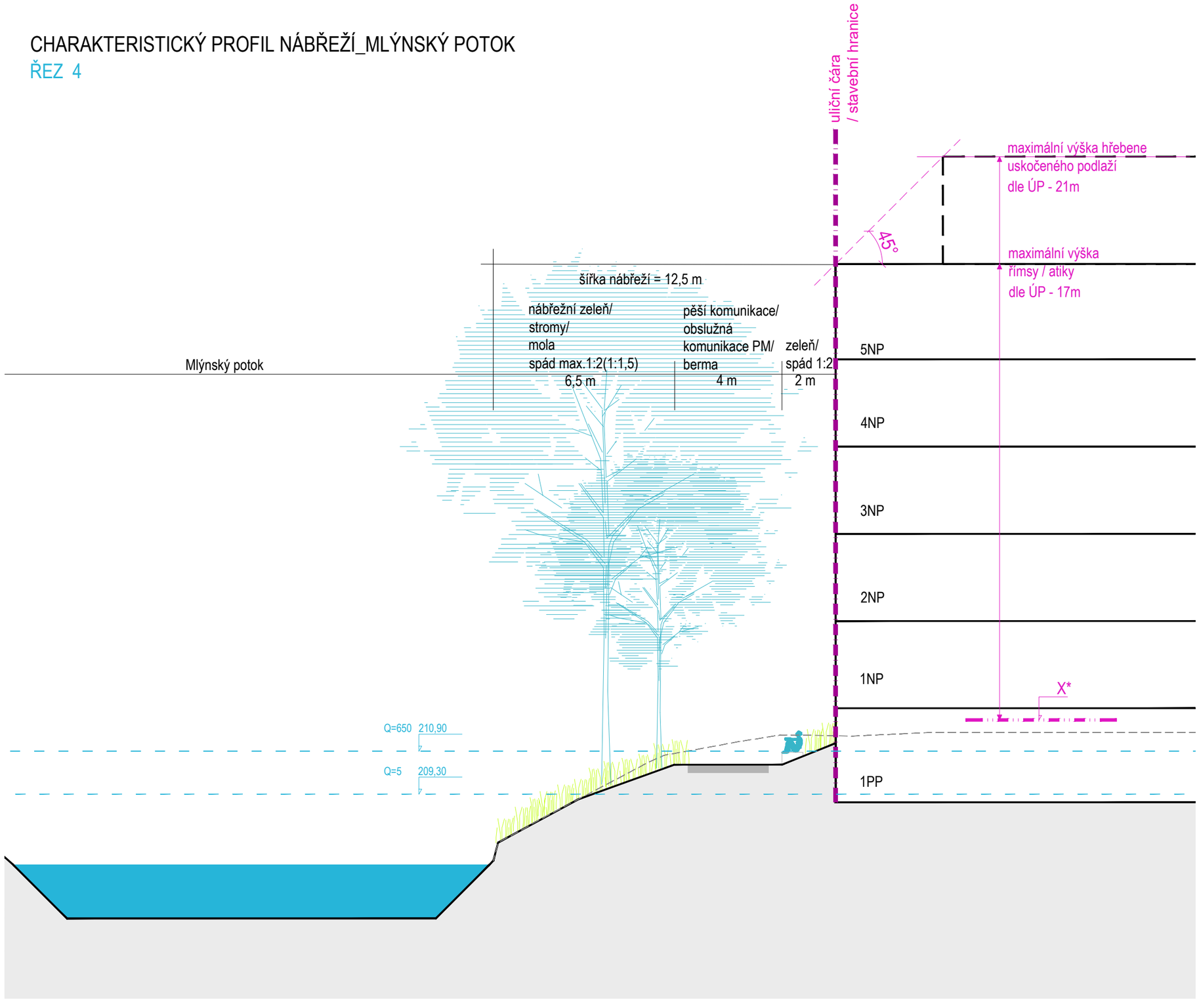
MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:150	09/2016	**13**

ZPRACOVATEL:

STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5

CHARAKTERISTICKÝ PROFIL NÁBŘEŽÍ_MLÝNSKÝ POTOK

ŘEZ 4



PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

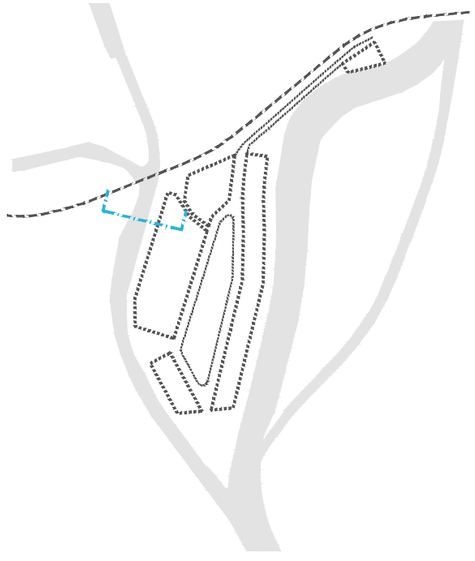
Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

- - - - - STÁVAJÍCÍ TERÉN
— — — SROVNÁVACÍ ROVINA I X*

POZNÁMKA 1:
X* | ÚZEMNÍ STUDIE STANOVUJE ÚROVEŇ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ PROSTŘEDNICTVÍM SROVNÁVACÍ ROVINY, KTERÁ VYCHÁZÍ Z VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ MOSTU PŘES MLÝNSKÝ POTOK. STÁVAJÍCÍ VÝŠKA VJEZDOVÉ KOMUNIKACE DO ÚZEMÍ JE NA ÚROVNI 212,05 m n.m. BpV. OD TÉTO ABSOLUTNÍ VÝŠKY JSOU DEFINOVÁNY VÝŠKOVÉ LIMITY ZÁSTAVBY. PODROBNĚJI VIZ TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE.

POZNÁMKA 2:
ÚROVEŇ HLADINY VODY ODPOVÍDÁ GEODETICKÉMU ZAMĚŘENÍ Z ÚNORA 2016 PŘI BĚŽNÉM STAVU VODY (MLÝNSKÝ POTOK HL. - 206,67m n.m. BpV, ŘEKA MORAVA HI. - 205,77m n.m. BpV).



VÝKRES:

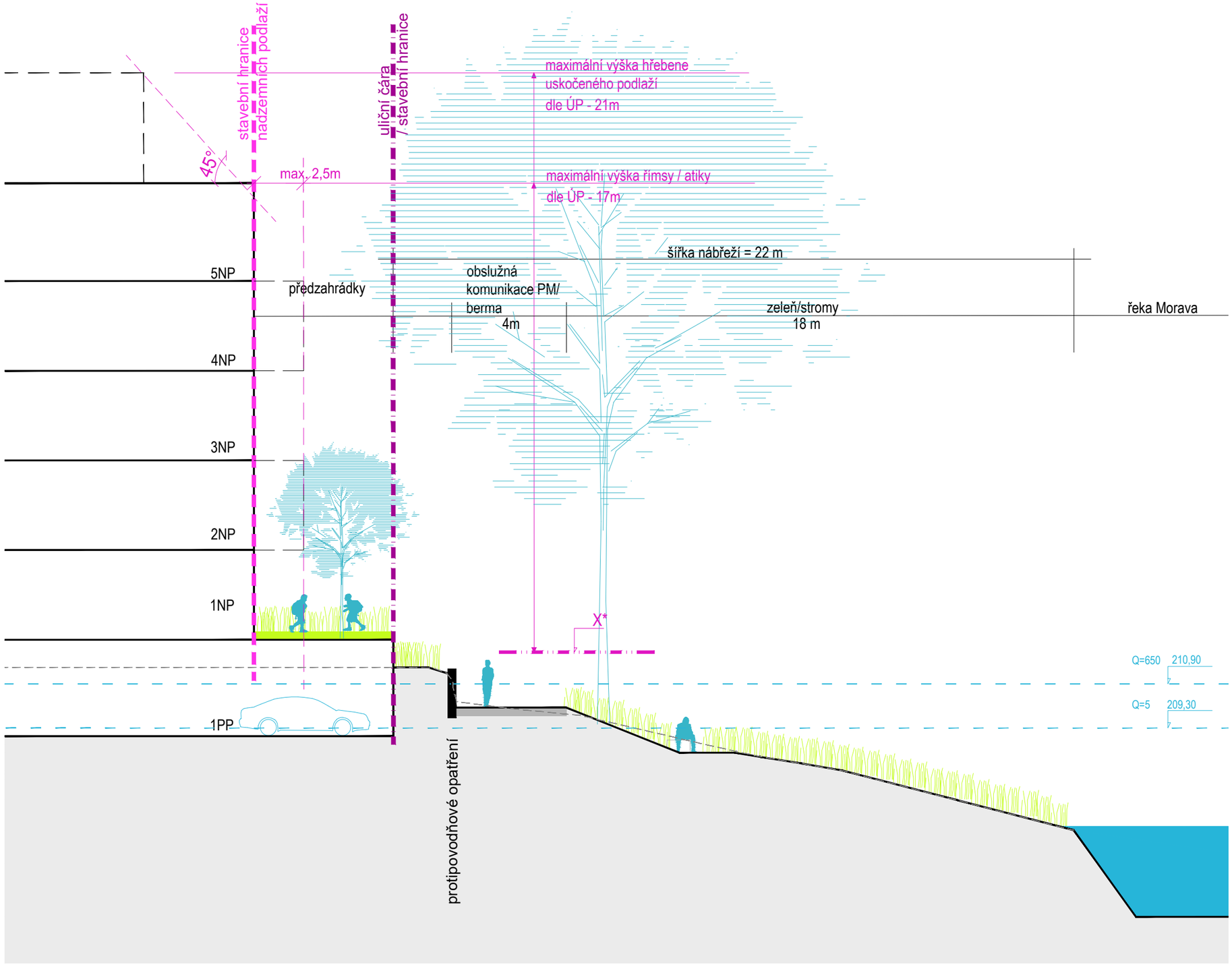
CHARAKTERIST. PROFIL NÁBŘEŽÍ MLÝNSKÝ POTOK | ŘEZ 4

MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:150	09/2016	**14**

ZPRACOVATEL:

STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5

CHARAKTERISTICKÝ PROFIL NÁBŘEŽÍ_ŘEKA MORAVA



PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

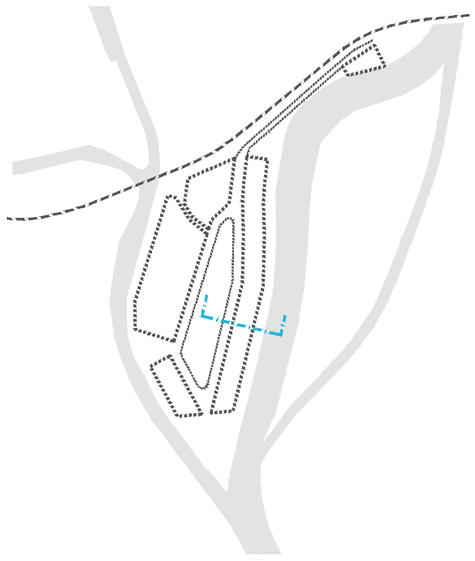
- STÁVAJÍCÍ TERÉN
- SROVNÁVACÍ ROVINA I X*

POZNÁMKA 1:

X* | ÚZEMNÍ STUDIE STANOVUJE ÚROVEŇ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ PROSTŘEDNICTVÍM SROVNÁVACÍ ROVINY, KTERÁ VYCHÁZÍ Z VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ MOSTU PŘES MLÝNSKÝ POTOK. STÁVAJÍCÍ VÝŠKA VJEZDOVÉ KOMUNIKACE DO ÚZEMÍ JE NA ÚROVNI 212,05 m n.m. BpV. OD TÉTO ABSOLUTNÍ VÝŠKY JSOU DEFINOVÁNY VÝŠKOVÉ LIMITY ZÁSTAVBY. PODROBNĚJI VIZ TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE.

POZNÁMKA 2:

ÚROVEŇ HLADINY VODY ODPOVÍDÁ GEODETICKÉMU ZAMĚŘENÍ Z ÚNORA 2016 PŘI BĚŽNÉM STAVU VODY (MLÝNSKÝ POTOK HL. - 206,67m n.m. BpV, ŘEKA MORAVA HI. - 205,77m n.m. BpV).



VÝKRES:

CHARAKTERIST. PROFIL NÁBŘEŽÍ ŘEKA MORAVA

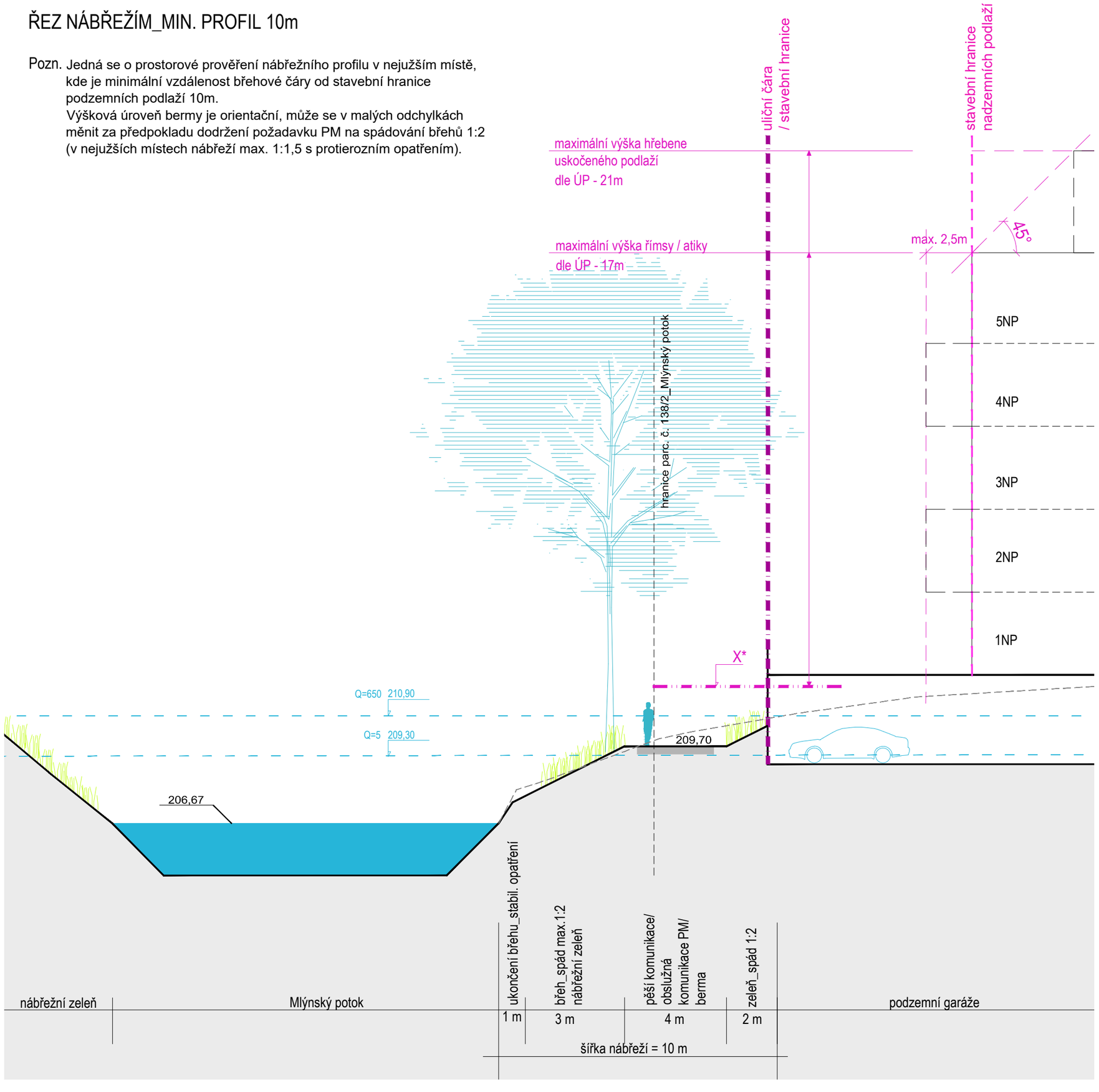
MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:150	09/2016	**15**

ZPRACOVATEL:

STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5

ŘEZ NÁBŘEŽÍM_MIN. PROFIL 10m

Pozn. Jedná se o prostorové prověření nábřežního profilu v nejužším místě, kde je minimální vzdálenost břehové čáry od stavební hranice podzemních podlaží 10m.
Výšková úroveň bermy je orientační, může se v malých odchylkách měnit za předpokladu dodržení požadavku PM na spádování břehů 1:2 (v nejužších místech nábřeží max. 1:1,5 s protierozním opatřením).



PROJEKT:
ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:
ÚZEMNÍ STUDIE

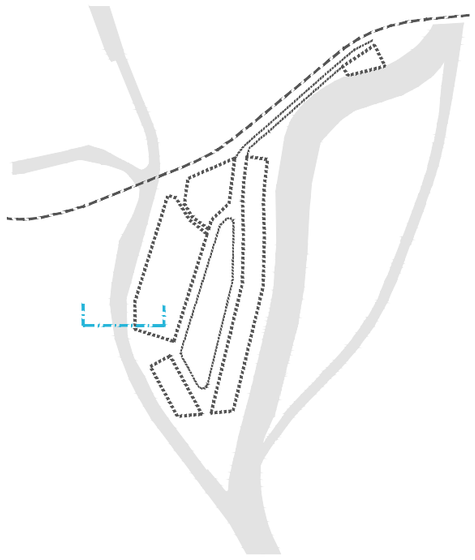
POŘIZOVATEL:
Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

- STÁVAJÍCÍ TERÉN
- SROVNÁVACÍ ROVINA I X*

POZNÁMKA 1:
X* | ÚZEMNÍ STUDIE STANOVUJE ÚROVEŇ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ PROSTŘEDNICTVÍM SROVNÁVACÍ ROVINY, KTERÁ VYCHÁZÍ Z VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ MOSTU PŘES MLÝNSKÝ POTOK. STÁVAJÍCÍ VÝŠKA VJEZDOVÉ KOMUNIKACE DO ÚZEMÍ JE NA ÚROVNI 212,05 m n.m. BpV. OD TÉTO ABSOLUTNÍ VÝŠKY JSOU DEFINOVÁNY VÝŠKOVÉ LIMITY ZÁSTAVBY. PODROBNĚJI VIZ TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE.

POZNÁMKA 2:
ÚROVEŇ HLADINY VODY ODPOVÍDÁ GEODETICKÉMU ZAMĚŘENÍ Z ÚNORA 2016 PŘI BĚŽNÉM STAVU VODY (MLÝNSKÝ POTOK HL. - 206,67m n.m. BpV, ŘEKA MORAVA HI. - 205,77m n.m. BpV).



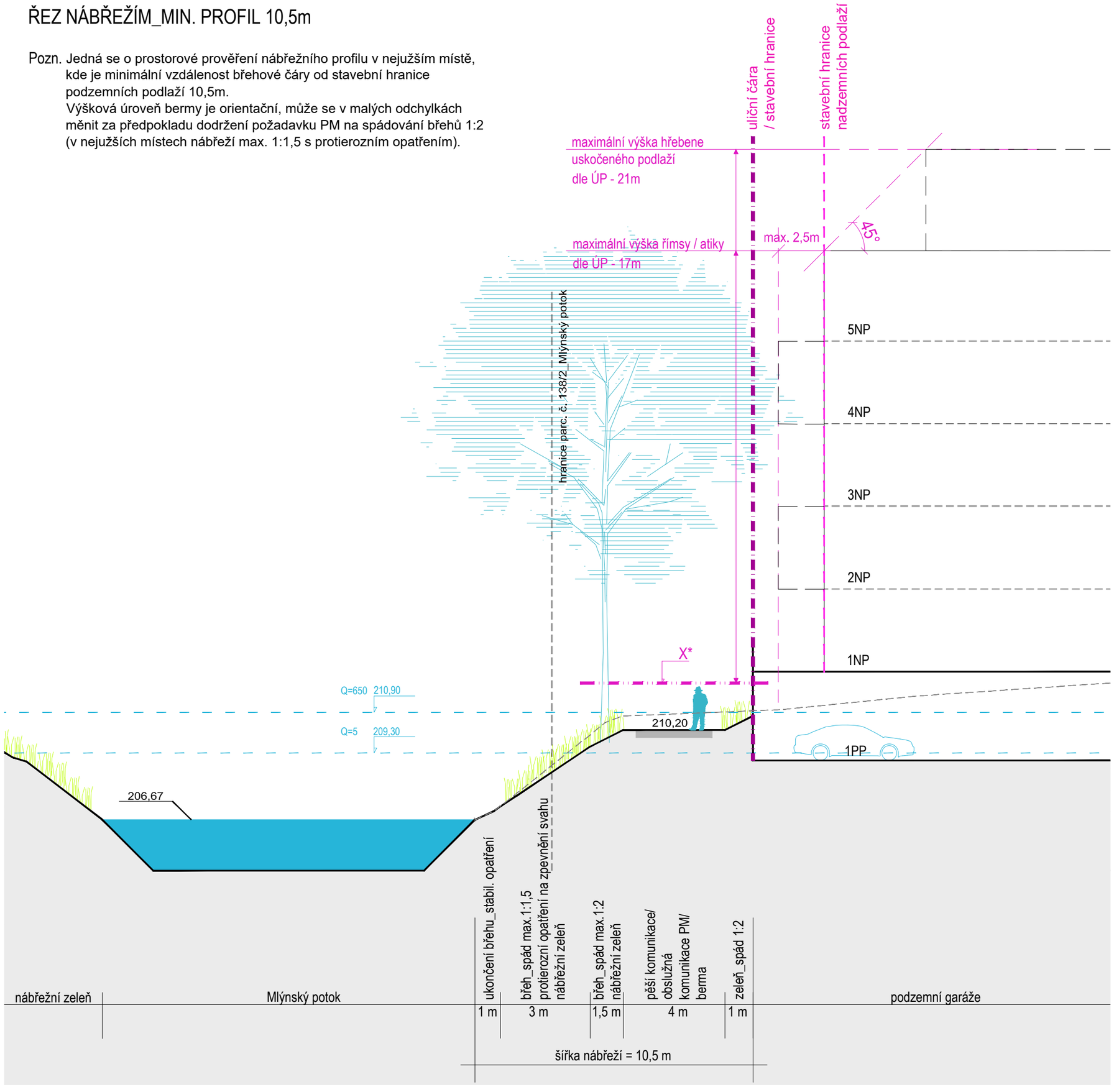
VÝKRES:
ŘEZ NÁBŘEŽÍM_MIN. PROFIL 10m
MLÝNSKÝ POTOK

MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:150	09/2016	**16**

ZPRACOVATEL:
STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5

ŘEZ NÁBŘEŽÍM_MIN. PROFIL 10,5m

Pozn. Jedná se o prostorové prověření nábřežního profilu v nejužším místě, kde je minimální vzdálenost břehové čáry od stavební hranice podzemních podlaží 10,5m.
Výšková úroveň bermy je orientační, může se v malých odchylkách měnit za předpokladu dodržení požadavku PM na spádování břehů 1:2 (v nejužších místech nábřeží max. 1:1,5 s protierozním opatřením).



PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

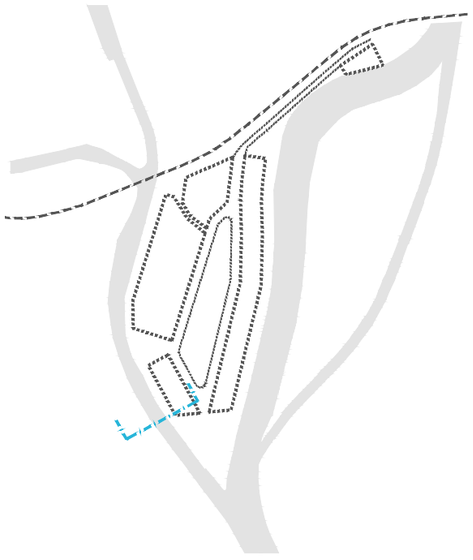
Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

- STÁVAJÍCÍ TERÉN
- SROVNÁVACÍ ROVINA I X*

POZNÁMKA 1:
X* | ÚZEMNÍ STUDIE STANOVUJE ÚROVEŇ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ PROSTŘEDNICTVÍM SROVNÁVACÍ ROVINY, KTERÁ VYCHÁZÍ Z VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ MOSTU PŘES MLÝNSKÝ POTOK. STÁVAJÍCÍ VÝŠKA VJEZDOVÉ KOMUNIKACE DO ÚZEMÍ JE NA ÚROVNI 212,05 m n.m. BpV. OD TÉTO ABSOLUTNÍ VÝŠKY JSOU DEFINOVÁNY VÝŠKOVÉ LIMITY ZÁSTAVBY. PODROBNĚJI VIZ TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE.

POZNÁMKA 2:
ÚROVEŇ HLADINY VODY ODPOVÍDÁ GEODETICKÉMU ZAMĚŘENÍ Z ÚNORA 2016 PŘI BĚŽNÉM STAVU VODY (MLÝNSKÝ POTOK HL. - 206,67m n.m. BpV, ŘEKA MORAVA HI. - 205,77m n.m. BpV).



VÝKRES:

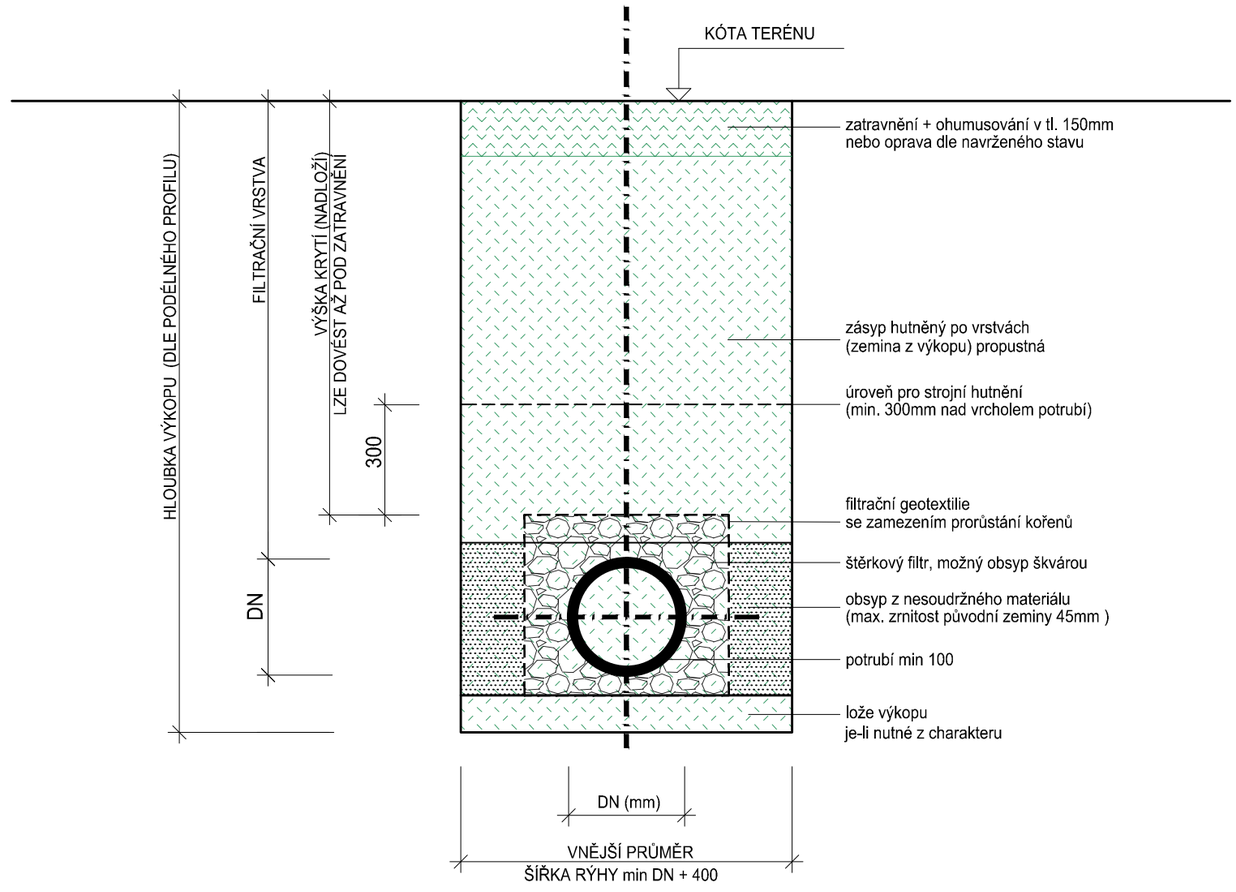
ŘEZ NÁBŘEŽÍM_MIN. PROFIL 10,5m MLÝNSKÝ POTOK

MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:150	09/2016	**17**

ZPRACOVATEL:

STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5

OBECNÁ SKLADBA DRÉNU



PROJEKT:

ÚZEMNÍ STUDIE OLOMOUC | **ÚS 17_POLOOSTROV**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL:

Magistrát města Olomouc
Odbor koncepce a rozvoje
Horní náměstí č.p. 583, radnice
779 11 Olomouc

LEGENDA:

POZNÁMKA:
Jedná o možné řešené drénu.

VÝKRES:

OBECNÁ SKLADBA DRÉNU

MĚŘÍTKO	DATUM	Č.V.
1:10	09/2016	**18**

ZPRACOVATEL:

STOPRO spol. s.r.o.
Radlická 37/901
150 00 Praha 5

PŘÍLOHA č. 1

Zadání územní studie Olomouc, ÚS-17 Poloostrov,
Zpracovatel odbor koncepce a rozvoje, č.j. MOL/095048/2015/OKR/UPA/Sob

MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE
ODBOR KONCEPCE A ROZVOJE

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Spisový znak – **327.2**, skartační znak/skart. lhůta – **V/10**

Č. j. SMOL/095048/2015/OKR/UPA/Sob V Olomouci dne 29.04.2015
Spisová značka: S-SMOL/070252/2015/OKR
Uvádějte vždy v korespondenci

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. arch. Jiří Šobr, dveře č. 5.35
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Marek Černý
Telefon: 588488386
E-mail: jiri.sobr@olomouc.eu

Věc: **Zadání územní studie Olomouc, US-17 „Poloostrov“**

Vážený pane inženýre,

v dopise ze dne 27.3.2015 jste požádal o pořízení územní studie pro plochu podmíněnou zpracováním územní studie US-17 dle Územního plánu Olomouc.

Územní plán Olomouc, který nabyl účinnosti dne 30.9.2014, vymezuje plochu podmíněnou zpracováním územní studie US-17 „Poloostrov“. Cílem územní studie je prověřit podrobnější podmínky využití této plochy jako podklad pro rozhodování v území. Odbor koncepce a rozvoje, který pořizuje územní studii jako úřad územního plánování v souladu s §6 zákona č. 186/2006 o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon), zpracoval v souladu s §30 stavebního zákona zadání územní studie, které Vám tímto předáváme.

Studie bude v souladu se zadáním zpracována autorizovaným architektem a v průběhu zpracování bude projednána s pořizovatelem nejméně na dvou jednáních, správci sítí a toku a příslušnými dotčenými orgány. Rovněž bude dle upřesnění pořizovatele projednána veřejně. Studie bude pro vložení do evidence územně plánovací činnosti odevzdána v tištěné podobě ve 3 vyhotoveních a jedenkrát v digitální podobě s grafickou částí ve formátu *.pdf a textovou částí ve formátu Microsoft Word.

Žádáme tímto o sdělení Vašeho dalšího postupu, zejména zda předpokládáte, že zadavatelem zpracování územní studie bude společnost Rezidence Šatovka s.r.o. nebo Statutární město Olomouc, případně Statutární město Olomouc s částečnou úhradou nákladů společností Rezidence Šantovka s.r.o.

S pozdravem

Ing. Marek Černý
vedoucí odboru koncepce a rozvoje
Magistrátu města Olomouce

Přílohy:
Zadání územní studie Olomouc, US-17 „Poloostrov“

Rozdělovník:
Rezidence Šantovka s.r.o., Ing. Pavel Nádvorník, Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1 (ISDS)

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
OLOMOUC, US-17 Poloostrov

Zpracoval : odbor koncepce a rozvoje, duben 2015

1. Důvody pro pořízení územní studie

Územní plán Olomouc vymezuje plochu 03/067P jako plochy, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie „US-17: Poloostrov, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství velikosti stanovené v bodě 4.10., včetně stanovení podmínek pro ochranu veřejného zdraví před negativními účinky dopravy“.

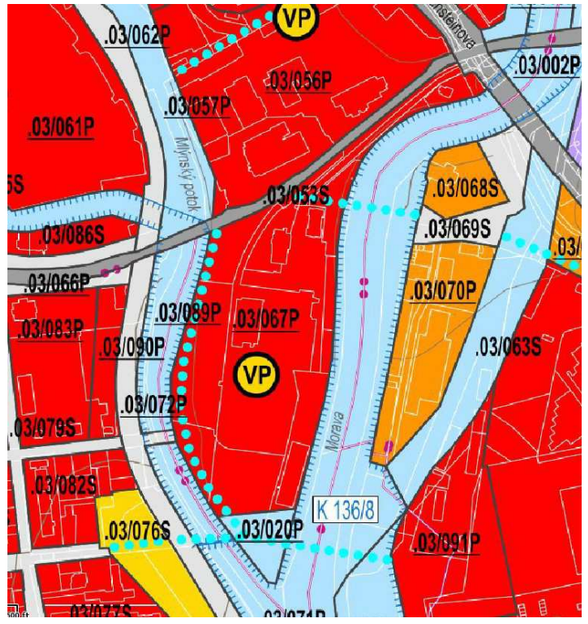
Cílem územní studie je prověřit a konkretizovat podmínky využití uvedených ploch v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, a zajistit soulad s obecnými požadavky na využívání území. Územní studie bude sloužit jako podrobnější podklad pro rozhodování v území.

Úkolem územní studie je stanovení podrobnějších podmínek pro využití přestavbové plochy a jejího zapojení do území, včetně podrobnějšího řešení struktury zástavby. V souladu s cíli a úkoly územního plánování budou stanoveny podmínky pro využití pozemků a pro jejich vzájemné uspořádání a vazby. Budou vymezeny pozemky staveb či zařízení související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství, a upřesněny podmínky prostorového uspořádání staveb. Dále budou stanoveny podmínky na ochranu veřejného zdraví před negativními účinky dopravy a bude řešeno hospodaření s dešťovými vodami.

2. Vymezení řešeného území a podmínky vyplývající z územního plánu

Územní studie bude zpracována pro území vymezené plochou smíšenou obytnou 03/067P.

Územní studie bude zpracována pro území vymezené plochou smíšenou obytnou 03/067P.



Využití plochy bude řešeno v souladu s podmínkami přípustného, případně podmíněně přípustného využití ploch smíšených obytných. Přitom bude zohledněna skutečnost, že realizovat terénní úpravy a umísťovat stavby a zařízení lze v celém území pouze v souladu s jeho charakterem a s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot.

Pro plochy přestavby se strukturou blokového typu je územním plánem stanoven požadavek umísťovat objekty s hlavní funkcí podél veřejných prostranství odpovídající šířky.

Nelze-li v plochách přestavby vyloučit staré zátěže, je zapotřebí vyhotovit ekologický audit. Problematika starých ekologických zátěží bude vyhodnocena s ohledem na informace a závěry z provedených sanačních prací v území a to na základě „Systému evidence kontaminovaných lokalit SEKM“. Bude provedeno související prověření na Odboru životního prostředí MMOL (odd.vodního hospodářství, odd.odpadového hospodářství a péče o životní prostředí). Budou uvedeny související závěry týkající se postupu řešení předmětného území.

Pro rozvoj Lokality 3 (Kosmonautů - jih) jsou územním plánem stanoveny tyto upřesňující požadavky, týkající se řešeného území:

- rozvíjet rezidenční charakter lokality na ploše 03/067P,
- rozvíjet mateřskou školu v rámci ploch 03/056P a 03/067P,
- vybudovat veřejné prostranství o minimální velikosti 0,15 ha a poměru stran 1:1 až 1:3 na ploše 03/067P formou zeleně parkové,
- propojit plochu 03/053P s plochou 03/080P formou pěšího průchodu podél východního břehu Mlýnského potoka s přechodem přes řeku Moravu,
- propojit plochu 03/053P s ulicí Babíčkovou formou pěších průchodů přes ostrov kolem Salzerovy reduty
- rozvíjet liniovou zeleň podél obou břehů řeky Moravy (včetně obou ramen kolem ostrova), podél obou břehů Mlýnského potoka

3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Územní studie podrobněji rozpracuje následující koncepci prostorové regulace zakotvenou v územním plánu pro plochu 03/067P: bloková struktura zástavby, maximální výška zástavby 17/21 m , zastavěnost 15 – 45 %, minimální podíl zeleně 30 %.

V návaznosti na stávající i navrhovaná veřejná prostranství ulic budou stanoveny stavební a uliční čáry a hranice zástavby směrem do vnitrobloku, přičemž bude v maximální možné míře respektován požadavek na umísťování objektů podél veřejných prostranství. Bude stanovena maximální intenzita využití území, zejména s ohledem na kapacitní možnosti navazující dopravní infrastruktury.

4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Zásadní přírodní hodnotou řešeného území jsou vodní toky Moravy a Mlýnského potoka, v rámci územní studie bude proto odpovídajícím způsobem řešeno zapojení vodních toků do struktury města, včetně doprovodné zeleně.

Ze základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot Územního plánu Olomouc, a z koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit vyplývají zejména tyto požadavky na ochranu a rozvoj hodnot:

- chránit a rozvíjet prostupnost podél řeky Moravy (a všech jejích ramen) formou městských nábřeží v celé lokalitě
- chránit a rozvíjet prostupnost podél Mlýnského potoka (a všech jeho ramen) formou městských nábřeží v celé lokalitě
- chránit a rozvíjet strukturu veřejných prostranství a její prostupnost zejména směrem k řece Moravě a k Mlýnskému potoku
- chránit a rozvíjet místa důležitých pohledů, která jsou vymezena pro ochranu a rozvoj veřejného prostranství a volného průhledu ve směru na stanovený cíl; konkrétně MP-03: pohled na historické jádro z Holického lesa nedaleko fortu č. VIII v k.ú. Holice;

- chránit a rozvíjet stromořadí v obraze města a krajiny zajištěním dostatečného profilu uličního prostoru v plochách a koridorech dopravní infrastruktury a veřejných prostranstvích
- zajistit efektivní využití zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby umisťováním rozvodných energetických vedení a vedení elektronických komunikací v těchto plochách pod zem
- chránit a rozvíjet zázemí pro každodenní rekreaci všech věkových skupin obyvatelstva v okolí stávajících a nově stavěných bytových domů
- chránit veřejná prostranství a zázemí pro každodenní rekreaci preferováním výstavby odstavných parkovacích míst v rámci objektů
- chránit a vytvářet dostatečně široký profil přidruženého prostoru pro pěší v rámci uličního prostoru uvnitř hranice kompaktního sídla;
- chránit a vytvářet dostatečně široký profil uličního prostoru pro obousměrný provoz silničních vozidel v plochách a koridorech veřejných prostranství a dopravní infrastruktury

Ze základní koncepce Územního plánu Olomouc vyplývají dále tyto požadavky:

- v zastavěném území a zastavitelných plochách je nutné řešit protihluková opatření městotvorným způsobem,
- nově budované veřejné sítě je nutné dimenzovat tak, aby umožnily rozvoj celého rozvojového území včetně dostavby sousedních stabilizovaných ploch.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot, vyplývající z územně analytických podkladů, jsou uvedeny v příslušné kapitole.

5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravně bude řešené území navazovat na hlavní komunikační síť, systém dopravní obsluhy území bude rozvíjen zejména plochami veřejného prostranství.V souladu s navrženým charakterem budoucího využití území bude ve studii řešena problematika statické dopravy. Poloha navrhované cyklotrasy na severní hranicí území bude koordinována s územní studií US-18 Šantova.

Součástí technické infrastruktury musí být řešení zásobování pitnou vodou, odvedení splaškových vod, hospodaření s dešťovými vodami, zásobování teplem, elektrickou energií a připojení na telekomunikační síť. Místo napojení a kapacita inženýrských sítí musí být prověřena u provozovatele. Hospodaření s dešťovými vodami bude řešeno dle platné legislativy a studie „Koncepce vodního hospodářství města Olomouce“. Při hospodaření s dešťovými vodami je nutno využít co nejvíce přírodě blízká opatření. Řešená oblast se nachází v záplavovém území. Musí být respektovány požadavky Povodí Moravy. V dokladové části bude doloženo vyjádření správce sítí a toku. Hospodaření s dešťovými vodami bude řešeno v rámci veřejného prostranství tak, aby nedocházelo ke kolizi s inženýrskými sítěmi a zelení.

V souladu s Územní energetickou koncepcí bude využíváno na základě technicko-ekonomického hodnocení pro vytápění soustavu centralizovaného zásobování teplem. Podmínky napojení budou projednány s Dalkia ČR.

V lokalitě budou vymezeny prostory pro umístění nádob na tříděny odpad, v kapacitě 1 stanoviště na cca 100 obyvatel, v docházkové vzdálenosti cca 100m.

6. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních předpisů

V územně analytických podkladech jsou stávající objekty bývalých plynáren v severní části plochy vymezeny jako architektonicky cenné stavby.

Jako limit využití území je uvedeno vedení plynovodu napříč plochou v její severní části, vedení vodovodu z ulice Wittgensteinovy jižně podél železniční trati, zařízení na teplovodní síti v severní části plochy, a základnová stanice Vodafone na pozemku parc.č. 114/19 k.ú. Olomouc – město.

7. Požadavky na řešení zeleně a rekreačního zázemí

Systém veřejné zeleně bude v rámci území řešeného studií rozvíjen zejména vytvořením předpokladů pro umístění zeleně v rámci plošných veřejných prostranství pro zeleň parkovou a podél vodních toků, a liniových veřejných prostranství uličních profilů pro stromořadí. Podél břehů Moravy a Mlýnského potoka na hranici řešeného území bude rozvíjena zeleň přírodních nábřeží s využitím pro biokoridory ÚSES K136/8 a LBK23.

Na ploše 03/067P bude formou zeleně parkové vybudované veřejné prostranství o minimální velikosti 0,15 ha a poměru stran 1:1 až 1:3. V rámci uličních profilů bude zeleň přednostně řešena vytvořením zelených pásů pro umístění stromořadí. Zeleň bude koordinována s umístěním inženýrských sítí, dopravním řešením a zástavbou.

Dále bude v ploše 03/067P řešen minimální podíl zeleně 30% na rostlém terénu. Návrh bude řešen formou zeleně veřejné a zeleně rezidenční v rámci zázemí bytových domů.

8. Požadavky na obsah a formu územní studie

Studie bude zpracována autorizovaným architektem ve spolupráci s příslušnými specialisty, a v průběhu zpracování bude projednána s pořizovatelem, správci sítí a toku a příslušnými dotčenými orgány (krajská hygienická stanice, odbor životního prostředí MmOl, Hasičský záchranný sbor, …).

Textová část bude obsahovat zejména:

- vymezení řešeného území
- urbanistické řešení
- kapacity území
- koncepci dopravy
- koncepci inženýrských sítí
- koncepci zeleně
- případnou etapizaci
- odůvodnění navrženého řešení
- dokladovou část

Grafická část bude dokumentovat zejména:

- širší vztahy
- stávající stav území, majetkoprávní vztahy v řešeném území
- urbanistickou koncepci
- koncepci veřejné infrastruktury
- výkres regulačních prvků s okótovanou stavební a uliční čárou a stavební hranicí, řešení profilu dopravní obsluhy a koridoru pro vedení sítí technické infrastruktury, řešení pásů doprovodné a izolační zeleně se zákresem stromů,
- charakteristické příčné řezy zástavby a uličního profilu včetně schematického zobrazení sousední zástavby a navrhovaného uspořádaní inženýrských sítí

Studie bude odevzdána v tištěné podobě ve 3 vyhotoveních a jedenkrát v digitální podobě s grafickou částí ve formátu *.pdf a textovou částí ve formátu Microsoft Word.

9. Podklady předané pořizovatelem

Pro zpracování aktualizace urbanistické studie jsou k dispozici následující podklady:

a) Územní plán Olomouc
b) Územně analytické podklady
c) katastrální mapa v digitální podobě
d) Koncepce vodního hospodářství města Olomouce, zpracovatel DHI a.s., 2012-2014

PŘÍLOHA č. 2

Dokladová část

Došlá pošta
ENERGOPROJEKTA s.r.o.
PŘEROV
Datum: 30-03-2016
Přiděleno: V. Vetešník
Poř. číslo: 053/03/16

ENERGOPROJEKTA Přerov, spol. s .r.o.
Ing. Petr Vetešník
Dluhonská 1350/43
750 02 Přerov

Váš dopis zn.: Vet/69/2016
Ze dne : 21. 3. 2016
Naše značka: 3100/Fa/011/2016

Vyřizuje: Ing. Daniel Fabian
Tel.: + 420 581 809 729
Mobil: +420 606 742 956
E-mail: daniel.fabian@veolia.com

Datum: 23. března 2016

Vyjádření k územní studii pro stavbu „Olomouc, ÚS-17 Poloostrov – Rezidence Šantovka", část Centrální zásobování teplem

Souhlasíme s předloženou dokumentací pro územní studii stavby *„Olomouc, ÚS-17 Poloostrov – Rezidence Šantovka", část Centrální zásobování teplem*. Zároveň potvrzujeme, že jsme připraveni zajistit vybudování horkovodního napojení vč. předávacích stanic na naše náklady tak, jak je v předložené územní studii popsáno.

Upozorňujeme, že podmínkou pro realizaci investic na straně naší společnosti je uzavření smluvního vztahu s investorem stavby *„Olomouc, ÚS-17 Poloostrov – Rezidence Šantovka"*, kde budou sjednány detailní podmínky investice, podmínky připojení k tepelné síti a dlouhodobý závazek odběru tepla.

Žádáme konzultovat a předložit k odsouhlasení každý další stupeň projektové dokumentace.

S pozdravem

Ing. Pavel Dostál
ředitel Regionu Střední Morava

Tel.: + 420 581 809 701
Mobil: + 420 602 739 611
Fax: + 420 581 809 731
E-mail: pavel.dostal@veolia.com

Platnost vyjádření je 1 rok od data vydání.

MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ

Aleš Zobasník, Hydro-EKO
Kozlovská 5
750 02 Přerov-město

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE	NAŠE ZNAČKA	VYŘIZUJE/LINKA	OLOMOUC
	OLB4236/05/04/16/gr	*Grecman (585 536 418)*	*27.6.2016*

Vyjádření k dokumentaci –
Územní studie 17 - Poloostrov – Rezidence Šantovka

Investor : Rezidence Šantovka s.r.o., Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha1

Předložená projektová dokumentace řeší zástavbu poloostrova mezi řekou Moravou a obtokovým kanálem. Řešená plocha studie je ohraničena na severu železniční tratí Olomouc hl. n. – Horka nad Moravou, na západě mlýnským potokem a na východě řekou Morava. V severní části lokality se nachází průmyslový areál, zbytek plochy je nezpevněná zelená plocha. Na jižní straně ostrova bude umístěna čerpací stanice povodňových vod z Mlýnského Náhonu. Celý areál bude přístupný buď ze severu po stávající příjezdové komunikaci z ulice Wittgensteinovy, nebo po mostě z ulice V Kotlině.

Vodovod:
Způsob zásobování vodou je dle generelu navržen z ulice Wittgensteinova rekonstruovaným vodovodem z DN 80 na DN 150 nebo je možné řešenou lokalitu napojit ze západní strany v křižovatce ul. Rokycanova a ul. V Kotlině.
Zde se napojí na nový řad TLT DN 150, zrekonstruuje se stávající vodovod LT 80 délky 87,7 metrů na DN 150 a v tomto profilu se vodovod přivede až na poloostrov a zokruhuje se s vodovodem na Wittgensteinově ulici přes stávající řad DN 80. Při této variantě napojení je ale nutno pod tramvajovou tratí počítat minimálně s průlezným podchodem s šachtami na obou koncích chráničky a přechod přes Mlýnský náhon provést po mostě nejlépe v chodníku s přístupem k případné opravě potrubí z mostu, nebo po samostatné lávce.
Napojení z ulice Wittgensteinovy předpokládá, že stávající řad DN 80 bude nahrazen páteřním řadem DN 150, na který budou napojeny jednotlivé větve distribučních řadů.
Materiálové provedení bude upřesněno později, ale požadavek naší společnosti bude pravděpodobně na je tvárnou litinu.
Očekávaná potřeba vody : Qp = 1,518 l.s-1, hodinové maximum Qh = 4,463 l.s-1

Závlahový vodovod:
Jedná se o potrubí, závlaha „ŘÁD Z“ DN63 SDR11 v délce 125,0 metrů. Napojeno bude z jímky, kdy je tato voda jímána přes jednoduchý separační filtr a voda bude použita na závlahu. Tento vodovod nebude naše společnost provozovat.

MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s.
Tovární 41, 779 00 Olomouc
[T] +420 585 536 111, [F] +420 585 536 233
[E] smv@smv.cz, www.smv.cz

Společnost zapsána v obchodním rejstříku
u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1943
[IČ] 61859575, [DIČ]: CZ61859575
[Bankovní spojení] 35-5727510207/0100

by VEOLIA

MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ

Kanalizace splašková:
Napojení kanalizace je provedeno do šachty na sběrači C DN1100. Šachta bude vhodně upravena pro napojení potrubí. Napojení bude provedeno min 0,5 metru nade dnem šachty, tak aby nebyl při vyšších stavech na kanalizaci zastižen profil stoky C. Spád stok je navržen od 0,7% do 1,0%. Kmenová stoka na splaškové kanalizaci bude mít profil DN250 o délce 267,0 metrů. Hlavní stoka se dále větví na tři stoky o stejném profilu. Určení materiálového provedení ve studii je předčasné, ale požadavek MOVO a.s. bude pravděpodobně pro splaškovou kanalizaci použít kameninu.

Kanalizace dešťová:
Navrženo je odvádění nevsáknuté dešťové vody do kanalizace a následně do Moravy. Podél komunikací budou navrženy vsaky s odtokem přebytečných vod do dešťové kanalizace. Vyústění do Moravy je provedeno nad hladinu pětileté vody. Na kanalizaci se počítá s čerpací jímkou dešťových vod, která bude za zvýšených stavů čerpat přebytečnou dešťovou vodu do Moravy. Páteří dešťové kanalizace je stoka DA o délce 212,0 metrů s DN500 – 250. Z hlediska zatřídění srážkových vod do klasifikace znečištění se z komunikací jedná o vody mírně znečištěné, které budou předčištěny gravitačně. Dle TNV 759011 je uvažováno se specifickým odtokem 3,00 l/s/ha. Na základě specifických podmínek a prostředí byla se správcem toku Povodí Moravy, s.p. dle zpracovatele dokumentace domluvena hodnota 10,0 l/s/ha. Vzhledem k výškovému uložení bude nutné v některých garážích dešťové vody čerpat.
Upozorňujeme, že dle platného generelu je nutné veškeré dešťové vody z obytných budov, komunikací a zpevněných ploch vsakovat nebo retenovat a řízeně vypouštět a to na základě vlastnického principu, kdy každý z majitelů nemovitostí zodpovídá za funkčnost systému odvodnění, který vlastní. V dalších stupních PD budeme požadovat zdůvodnění nutnosti zřízení čerpací stanice dešťových vod (např. zda nelze uložit dešťovou kanalizaci mělčeji a vyústění do řeky umístit nad hladinu uvažovaných n letých průtoků).

Jiné připomínky k předložené územní studii nemáme.

MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s.
Olomouc, Tovární 41
PSČ 772 11

Ing. Ctirad Grecman
v.odd.tech-prov. činnosti

MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s.
Tovární 41, 779 00 Olomouc
[T] +420 585 536 111, [F] +420 585 536 233
[E] smv@smv.cz, www.smv.cz

Společnost zapsána v obchodním rejstříku
u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1943
[IČ] 61859575, [DIČ]: CZ61859575
[Bankovní spojení] 35-5727510207/0100

by VEOLIA

POVODÍ MORAVY

Alfaprojekt Olomouc, a.s.
Tylova 4
772 00 OLOMOUC

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE	NAŠE ZNAČKA	VYŘIZUJE	MÍSTO/DATUM
12. 9. 2016	PM055618/2016-203/Ho	Ivana Horáková +420 541 637 412 horakova@pmo.cz	Brno 3. 10. 2016

Územní studie Olomouc, ÚS–17 Poloostrov

(k. ú. Olomouc-město; obecní úřad obce s rozšířenou působností Olomouc; kraj Olomoucký; ČHP 4-10-03-1130, -1140)

Charakteristika akce:

Dopisem ze dne 12. 9. 2016 jste nám předložili k vyjádření Územní studii ÚS–17, zpracovanou společností Stopro spol. s r.o., Praha, v září 2016. Zadavatelem je společnost Rezidence Šantovka, s.r.o., Praha.
Předmětné území se nachází v centru Olomouce v oblasti nazývané "Plynárna", mezi řekou Moravou a Střední Moravou (Mlýnský potok). Základní urbanistickou koncepcí je vytvoření rezidenční zástavby podél břehů vodních toků s vytvořením dostatečných prostor pro zeleň a rekreaci při respektování zájmů budoucí dostavby protipovodňových opatření (PPO) města Olomouce. Studie navrhuje využití břehů vodních toků jako odpočinkových pěší tras s liniovou zelení formou přírodních nábřeží se zohledněním – vytvořením přístupových podmínek pro běžnou údržbu koryt toků.
Obytný soubor bude napojen na dopravní a technickou infrastrukturu v území – vodovod, kanalizace, plynovod, horkovod, el.energie. Odstavná stání budou umístěna do suterénů budov. Odvedení dešťových vod bude provedeno dešťovou kanalizací do retečních nádrží s regulovaným odtokem a s přepadem do vodního toku Střední Morava, hodnota specifického odtoku z území bude 10 l/s.ha.
Přístupnost toků bude zachována uvažovanými bermami ve svazích koryt vodních toků Moravy a Střední Moravy, které budou sloužit zároveň jako stezky pro pěší. Bermy budou mít šířku min. 4 m, spády svahů koryta pod a nad beromou budou 1:2, max. 1:1,5 za předpokladu protierozního opatření břehu.
Pro plánovanou čerpací stanici na jihu poloostrova je v ÚS uvažován přístup.
V případě budoucího odstranění podélné provozní budovy RWE budou plánovaná PPO nahrazena podzemními stěnami 1.PP budoucí zástavby.
Významné vodní toky Morava a Střední Morava (Mlýnský potok) jsou ve správě Povodí Moravy, s.p., přímou správu toku vykonává závod Horní Morava, provoz Olomouc, U Dětského domova 263, 772 11 Olomouc, úsekový technik paní Jana Vallová, tel. 585 711 245, vallova@pmo.cz (dále jen přímý správce toku).
Stavba leží v záplavovém území vodního toku Morava, které bylo stanoveno v ř.km 212,850 – 309,147 Krajským úřadem Olomouckého kraje dne 17. 9. 2004 pod č. j. KUOK/6388/04/OŽPZ/339.
Úroveň 1.NP objektů je doporučeno stanovit na úroveň min. 212,20 m n.m.
Podle map povodňového nebezpečí a povodňových rizik se stavba nachází v zóně nízkého až středního ohrožení.

Stanovisko správce povodí a správce vodního toku

Na základě ustanovení § 54 odst. 4 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) vydává Povodí Moravy, s.p. Brno, jako správce povodí a správce významných vodních toků Morava a Střední Morava k předložené územní studii toto stanovisko:

Z hlediska plánování v oblasti vod a z hlediska dalších zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, souhlasíme s návrhem ÚS-17 dle předložené dokumentace, opravené a doplněné ve smyslu požadavků správce toků, vnesených při ústních jednáních. V předloženém návrhu využití území jsou zapracovány zásadní požadavky správce toků, zejména nároky na zajištění přístupnosti koryt vodních toků a staveb PPO pro provádění údržby.

Detaily řešení (technický způsob řešení přístupových cest pro mechanizaci PM, detailů úprav nábřeží, technický způsob zajištění stability svahů toku v místech nejmenších vzdáleností staveb od koryta toku, umístění mobiliáře, výsadby zeleně, způsob zaústění dešťové kanalizace, odběr povrchové vody a ostatní) **budou se správcem toku projednány v rámci přípravy dokumentace pro územní řízení stavby.**

Pro běžnou údržbu koryt vodních toků a pro pěší propojení budou sloužit pojízdné bermy, zřízené ve svahu s obratišti pro techniku PM, přičemž ve dvou místech je mezi stavební čarou a vodním tokem respektováno pásmo o šířce pouze cca 10 m. S takto blízkým souběhem s korytem toku souhlasíme vyjímečně za podmínky, že budou navržena vhodná a účinná technická opatření z důvodu jednak zajištění stability svahu, ve kterém bude zřízen sjezd na obslužnou bermu, a jednak z důvodu snížení rizika ohrožení bezpečnosti budov, umístěných blízko břehové čáry koryta toku.

Upozorňujeme, že pro vlastní realizaci III. etapy PPO (ČS a povodňový uzávěr) a pro budoucí příjezd k povodňovému uzávěru bude nutno používat trvale vnitřní obslužnou komunikaci, kterou budeme požadovat konstrukčně uzpůsobit pohybu těžké mechanizace (nároky na příp. zvýšenou zatížitelnost a potřebné úpravy šířkových parametrů komunikace budou rovněž uplatněny v rámci přípravy DÚR).

Dále **požadujeme**, aby pro další stupeň projektové dokumentace byl zpracován a doložen statický výpočet vlivu založení navrhované zástavby vůči protipovodňové stěně a ověřena možnost dosypání zeminy na úroveň stěny ze strany zástavby.

Podzemní podlaží musí být staticky zajištěna a zabezpečena proti zaplavení nebo musí mít v případě povodňového nebezpečí zajištěnu včasnou evakuaci věcí, které by při zaplavení mohly ohrozit kvalitu vody a musí být zabezpečena proti škodám při zaplavení.

Upozorňujeme:

- Lokalita se nachází v záplavovém území a investor podstupuje veškerá rizika možných povodňových škod, za které Povodí Moravy, s.p. neponese odpovědnost.
  Majitel stavby v záplavovém území a v blízkosti vodního toku je vázán povinnostmi uvedenými v § 52 a § 85 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách, zejména je povinen dbát o statickou bezpečnost a celkovou údržbu stavby, aby neohrožovala plynulý odtok povrchových vod a zabezpečit ji proti škodám působeným vodou a odchodem ledu.
- Při realizaci rezidenční zástavby a souvisejících staveb a úprav dojde k dotčení pozemků pod koryty vodních toků Morava a Střední Morava, které jsou ve vlastnictví státu s právem hospodařit pro Povodí Moravy, s. p.

Před vydáním příslušného správního rozhodnutí bude nutno získat vlastnická či jiná práva k použití těchto pozemků pro umístění staveb a provedení potřebných úprav. Kompetentní v této věci je útvaru správy majetku Povodí Moravy, s.p., závod Horní Morava, U Dětského domova 263, 772 11 Olomouc, tel. 585 711 211.

Doba platnosti tohoto stanoviska je 2 roky, nebude-li využito pro vydání platného rozhodnutí nebo opatření vodoprávního nebo jiného správního úřadu.

Povodí Moravy, s.p.
602 00 Brno, Dřevařská 11
IČO:70890013, DIČ:CZ70890013
-13-

Ing. Pavel Bíza
vedoucí útvaru správy povodí

Příloha:
dokumentace

Na vědomí:
Povodí Moravy, s.p., provoz Olomouc