

# ÚZEMNÍ STUDIE KŘELOV lokality „Na borůvkách“



ZPRACOVATEL:  
Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje  
Ing.arch. Libor Dašek

POŘIZOVATEL:  
Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje  
Ing. Marek Černý, oprávněná úřední osoba

07/2015

## ÚVOD

- (1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití zastavěného a zastavitelného území v lokalitě „Na borůvkách“ v k.ú. Křelov z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona a níže stanovila nejvýhodnější podmínky využití tohoto území a to zejména vymezením veřejného prostranství, pozemků staveb a stanovením podmínek pro umístování staveb.
- (2) Tato územní studie je územně plánovacím podkladem pro rozhodování (stavebního úřadu) v území a může být použita i jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace a pro přeparcelaci území.
- (3) Řešeným územím je zejména zastavitelná plocha pro bydlení vymezená Územním plánem obce Křelov-Břuchotín (označená jako BV 19) a její okolí, které souvisí s využitím zastavitelné plochy. Hranice řešeného území je zobrazena v grafické části.

## URBANISTICKÁ KONCEPCE

- (4) Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného území se vymezuje veřejné prostranství a to rozšířením stávajícího nebo návrhem nového, v šířkách umožňující optimální umístění veřejné infrastruktury a využití obsluhovaných ploch.
- (5) Podél veřejných prostranstvích jsou navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky). Tyto pozemky jsou k veřejnému prostranství orientovány zpravidla svou užší stranou a svou delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství (vyjma nároží), aby tímto bylo zajištěno hospodárné využití veřejné infrastruktury.
- (6) Nové pozemky staveb zohledňují ve vysoké míře stávající parcelaci a jejich vlastnictví, ale v některých místech je nezbytná i přeparcelace a to dohodou více vlastníků, jelikož jedině tak je možné zajistit hospodárné využití území.
- (7) Umístění staveb na pozemky je navrženo ve stavební čáře. Umístění staveb ve stavební čáře bude vytvářet souvislé prostorové vymezení veřejného prostranství (ulice) a proto ve stavební čáře budou umístěny hlavní objemy staveb, orientované podélně se stavební čarou.
- (8) Plochy mezi stavební čarou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím jsou určeny pro předzahrádky, které jsou podle grafické části územní studie navrženy jako oplocené či neoplocené. Neoplocené předzahrádky jsou jako součást pozemku stavby určeny pro rozšíření veřejného prostranství, výsadbu, přípojky k sítím technické infrastruktury, sjezdy z komunikací a pro odstavování vozidel.
- (9) Umístění staveb na pozemky bude jednotně organizovaným způsobem, a to vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem tak, jak je to znázorněno v grafické části a vyjma případů přímo uvedených v grafické části, nebo kdy takové umístění není možné, zejména z důvodů přítomnosti stávajících staveb. Podél společné hranice je možné a žádoucí dále umísťovat přízemní dvorní křídla k vytvoření chráněného nádvoří. Takové umístění staveb je v souladu s ust. §25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006Sb.
- (10) Umístění staveb na pozemky vůči protější společné hranici podle bodu (9) je volitelné a to ve dvou možnostech tak, aby nedošlo ke znemožnění umístění stavby na sousedním pozemku podle bodu (9):

- a. stavba bude umístěna současně i na protější společnou hranici a pozemek tak bude zastavěn v celé šíři;
  - b. mezi protější společnou hranicí a stavbou bude ponechán volný prostor v šíři nejméně 7,0m, ve stísněných podmínkách nejméně 4,0m (podle § 25 odst. 2 vyhl.č. 501/2006Sb.). Stísněné podmínky jsou stanoveny u pozemků užších než 19,0m.
- (11) Garáže budou přistavěny nebo vestavěny ve stavbách (např. jako průjezdné) nebo budou umístovány jako samostatné stavby či přístavby na nádvoří. Umístění garáže, zejména jako vestavby či přístavby ve stavební čáře v blízkosti veřejného prostranství musí umožnit bezpečný výjezd vozidla a také jeho odstavení na vjezdu před garáží tak, aby nezasahovalo do veřejných komunikací. Z tohoto důvodu je přípustné vestavěnou garáž vhodným způsobem s ohledem na bod (7) mírně zapustit směrem od stavební čáry.
- (12) Tvarosloví staveb bude zohledňovat stávající hodnotný charakter tvarosloví zástavby obce. Jedná se zejména o dodržení těchto základních požadavků:
- a. hlavní (uliční) objemy staveb budou umístovány podélně s veřejným prostranstvím tak, aby v co největší míře prostorově vymezovaly veřejné prostranství a oddělovaly jej od vnitrobloku;
  - b. zastřešení uličních objemů bude tradiční souměrnou sedlovou střechou jednoduchých tvarů s hřebenem orientovaným souběžně s osou veřejného prostranství tak, jak je znázorněno v grafické části, bez tvarových extravagancí (výrazné přesahy, vikýře apod.), s tradičním sklonem střešních rovin (přibližně 30°-40°) a s valbami nebo polovalbami pouze v nárožích;
  - c. zastřešení vedlejších uličních částí (vestavěné garáže apod.) je možné kromě požadavků bodu (12b) zastřešit také plochou střechou. Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou.

## KONCEPCE DOPRAVY

- (13) V rámci veřejných prostranství jsou zobrazeny stávající, nebo navrženy nové vozidlové a pěší komunikace:
- a. Navrhuje se nová zpevněná místní obousměrná komunikace šíře 5,5m s jednostranným chodníkem v ulici Na borůvkách a dále druhá propojující ulici Květinovou a ulici Na borůvkách;
  - b. Navrhují se dvě nové zpevněné místní obousměrné komunikace šíře 3,5m v režimu obytná zóna (bez chodníků) s výhybnami o celkové šířce komunikace ve výhybně 5,5m. Z toho jedna je průjezdná, druhá slepě zakončená;
  - c. Podél silnice v ulici Květinová se navrhuje prodloužení chodníku;
- (14) V rámci nových místních komunikací se navrhuje rovnoměrné umístění veřejných parkovacích stánků v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stánek na 20 obyvatel). Některé stánky jsou navržena formou zúžení jízdního profilu jako prvek pro zklidnění dopravy. Dále se navrhuje místo pro umístění nádob na sběr tříděného komunálního odpadu.
- (15) Odvodnění zpevněných ploch pro dopravu bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací pás (zatravněnou mělkou příkopu) v šířce nejméně 2,5m podél komunikací.

- (16) Napojení pozemků staveb na komunikace je navrženo sjezdy. Jejich orientační umístění je zobrazeno v grafické části.

## KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (17) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do nové oddílné splaškové kanalizace uložené ve veřejných prostranstvích. Odvádění splaškových vod do jímek, nebo jejich předčišťování v domácích čistírnách se v řešeném území nepřipouští. Nová oddílná splašková kanalizace bude napojena do stávající splaškové kanalizace.
- (18) Dešťové vody v řešeném území budou přednostně vsakovány na pozemcích staveb (případně zadržovány) a teprve nevsáknuté nebo pozdržené dešťové vody budou regulovaně odváděny do nové oddílné dešťové kanalizace uložené ve veřejném prostranství. Nová dešťová kanalizace bude napojena do stávající dešťové kanalizace.
- (19) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno z nového veřejného vodovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství.
- (20) Zásobování plynem bude v řešeném území zajištěno z nového veřejného plynovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství.
- (21) Zásobování silnoproudem nízkého napětí a sítěmi elektronických komunikací bude v řešeném území zajištěno veřejnými zemními rozvody uloženými ve veřejném prostranství.
- (22) Pokud se ve veřejném prostranství zpřístupňující pozemek stavby nenachází dopravní a technická infrastruktura podle bodů (13) až (21) a stavba jejich realizaci vyžaduje, je nezbytné zajistit jejich výstavbu (prodloužení) na základě plánovací smlouvy s obcí ve smyslu § 88 stavebního zákona a to koncepčně a kapacitně tak, aby tato síť umožnila obsluhu zbývajících částí napojovaných zastavitelných ploch.
- (23) Přípojkové nebo měřicí skříně (zejm. plynovodní a elektrické) jednotlivých staveb nebudou umístovány jako samostatně stojící uvnitř veřejného prostranství, ale jako integrované ve fasádách staveb nebo v oplocení a stále veřejně přístupné.

## ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- (24) Ve veřejných prostranstvích budou realizována alespoň jednostranná stromořadí a jejich umístování budou koordinována s umístěním technické infrastruktury podle bodů (17) až (21) a veřejných parkovacích stání podle bodu (14).
- (25) Neoplocené předzahrádky podle bodu (8) budou alespoň z 1/2 nezpevněné.

## VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

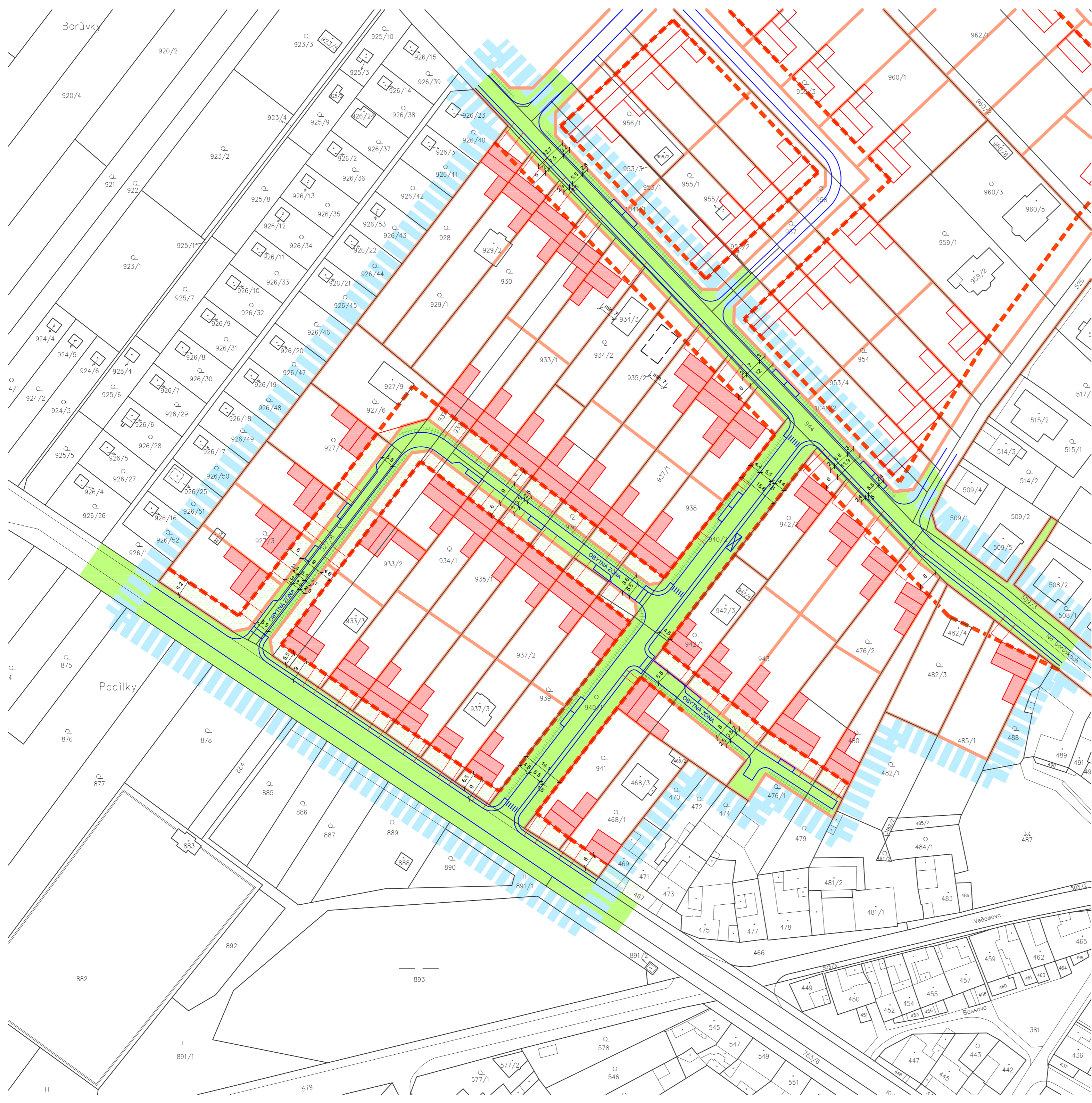
- (26) Graficky vyjádřitelné výše uvedené body jsou zobrazeny ve výkresové (grafické) dokumentaci sestávající se z výkresu:
- Urbanistický návrh, M1:1000

## SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Tato územní studie byla pořizovatelem schválena pro využití dne .....  
v souladu s ustanovením § 30 odst. 4 zákona č. 183/2006Sb. o územním plánování a  
stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů pod č.j.  
.....

razítko a podpis oprávněné úřední osoby:

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

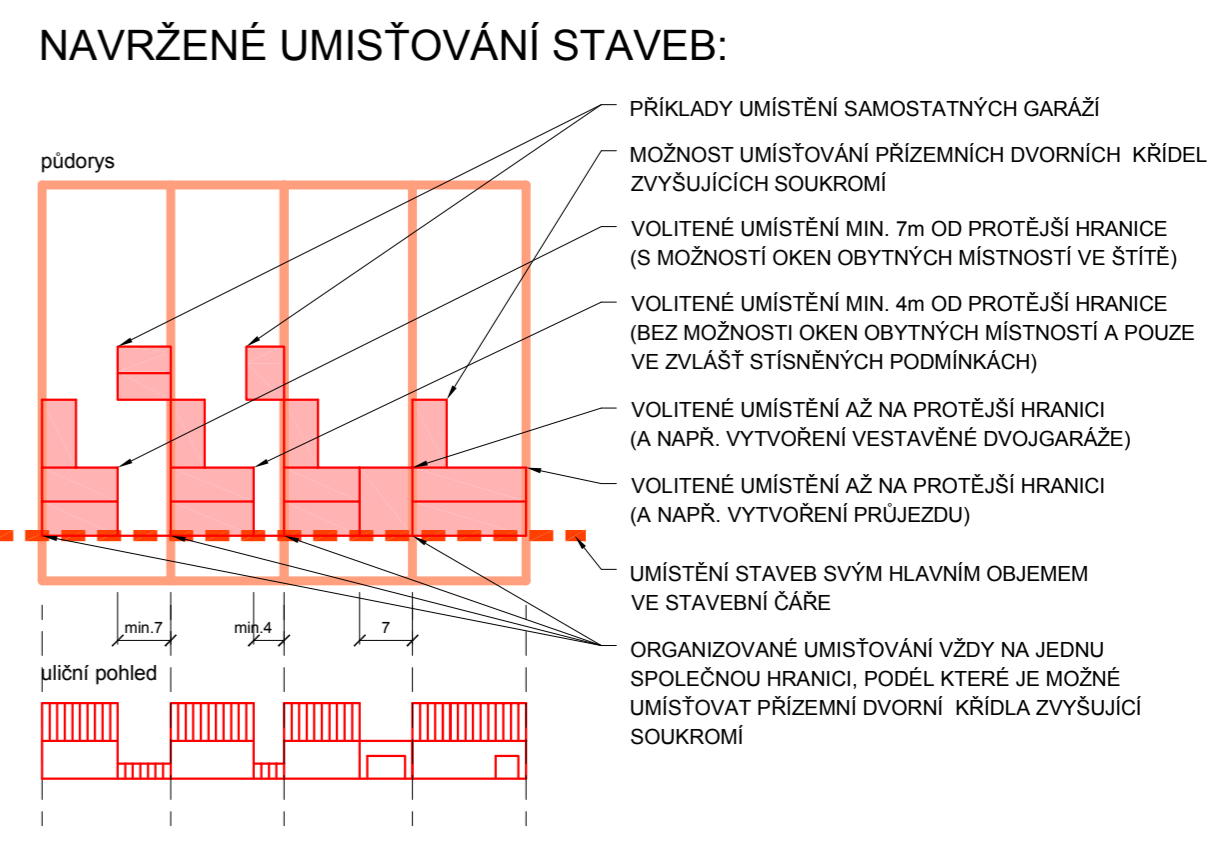


**SCHVALOVACÍ DOLOŽKA**  
 Tato územní studie byla pořizovatelem schválena pro využití dne ..... v souladu s ustanovením § 30 odst. 4 zákona č. 183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů pod č.j. ....

razítko a podpis oprávněné úřední osoby:

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

- LEGENDA:**
- STÁVAJÍCÍ PARCELACE
  - OBRYSY POVOLENÝCH STAVEB
  - ▨ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
  - ▭ STÁVAJÍCÍ A NAVRŽENÉ POZEMKY STAVEB (PARCELACE)
  - - - NAVRŽENÁ STAVEBNÍ ČARA ZÁSTAVBY
  - ▭ NAVRŽENÉ UMÍSTĚNÍ ZÁSTAVBY, SJEZDŮ A ORIENTACE HRÉBENE STŘECHY NAD HLAVNÍM OBJEMEM STAVBY
  - ▭ NAVRŽENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
  - ▨ NAVRŽENÉ NEOPLOCENÉ PŘEDZAHŘÁDKY ROZŠÍŘUJÍCÍ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
  - ▭ NAVRŽENÉ ROZHRAŇÍ PLOCH VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ A PLOCH OHRAZENÝCH (SOUKROMÝCH)
  - ▭ NAVRŽENÉ NEBO STÁVAJÍCÍ VOZIDLOVÉ KOMUNIKACE, CHODNÍKY, VČETNĚ VEŘEJNÝCH ODSTAVNÝCH STÁNÍ A VSAKOVACÍCH PÁSŮ
  - ▭ MÍSTO SBĚRU TRÍDĚNÉHO KOMUNÁLNÍHO ODPADU



**ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ**  
**ÚZEMNÍ STUDIE KŘELOV, lokalita "Na borůvkách"**

vypracoval: Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje  
 Ing.arch. Libor Dašek  
 07/2015

