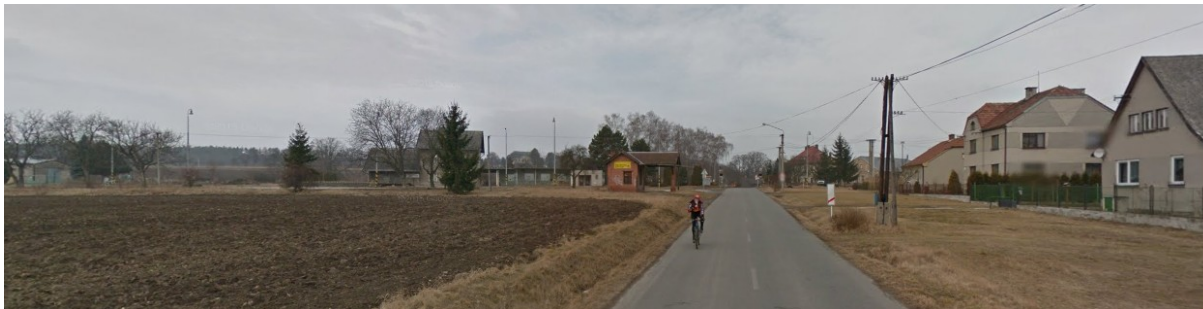


# ÚZEMNÍ STUDIE NÁMĚŠŤ NA HANÉ lokalita „U Nádraží“



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

04/2016

## ÚVOD

- (1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití zastavitelného území v lokalitě „U Nádraží“ v k.ú. Náměšť na Hané 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 na nich.
- (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 zastavitelná plocha pro bydlení vymezená Územním plánem Náměšť na Hané (označená jako Z10) a její bezprostřední 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 a návrhem nového, v šířkách umožňující optimální umístění veřejné infrastruktury a využití obsluhovaných ploch.
- (5) Podél veřejného prostranství ulice Prostějovská jsou navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky) č. 1 až 10. Tyto pozemky jsou k veřejnému prostranství orientovány svou užší stranou a svou delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství. Pozemky č. 11 až 19 jsou výhledovými stavebními pozemky (až po případné změně územního plánu), nejsou určeny k zastavění a mohou být do doby případného uskutečnění výhledu využity pouze jako zahrady (sady) volitelně prodlužující pozemky č. 1 až 10.
- (6) Nové pozemky staveb zohledňují ve vysoké míře stávající parcelaci a jejich vlastnictví, ale v některých místech je navržena 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. Takové umístění bude vytvářet souvislé prostorové vymezení veřejného prostranství (ulice) a proto ve stavební čáře budou umístěny hlavní objemy staveb, orientované podélně se stavební čarou.
- (8) Plocha mezi stavební čarou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím je určena pro neoplocené předzahrádky. 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. Uliční oplocení bude umístěno v líci uliční fasády.
- (9) Umístění staveb na pozemky bude jednotně organizovaným způsobem, a to vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem tak, jak je znázorněno v grafické části. 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 následovně volitelné 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 17m.
- (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 za stavební čáru.
- (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 je 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. Napojení pozemků staveb č. 1 až 10 se navrhuje ze stávající silnice III. tř. novými sjezdy (orientačně zakreslenými v grafické části);
  - b. Napojení výhledových pozemků staveb č. 11 až 19 se navrhuje z nové místní komunikace šíře 5,5m, která do doby případného uskutečnění výhledu bude sloužit jako užší účelová komunikace pro přístup do zahrad a do krajiny;
  - c. Ve veřejném prostranství se pro stávající i novou zástavbu navrhuje oboustranně podél silnice chodníky. Chodník u stávající zástavby je navrženo využít pro sdruženou pěší a cyklistickou dopravu.
- (14) Podél silnice se v souvislosti se zastavitelnou plochou navrhuje rovnoměrné umístění veřejných parkovacích stánků v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stání na 20 obyvatel).
- (15) Odvodnění zpevněných ploch pro dopravu bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací pás (zatravňenou mělkou příkopu) v odpovídající šířce.

## KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (16) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do nové jednotné kanalizace uložené ve veřejném prostranství. Odvádění splaškových vod do jímek, nebo jejich předčišťování v domácích čistírnách se v řešeném území nepřipouští. Nová oddílná splašková kanalizace bude napojena do stávající jednotné kanalizace.
- (17) Dešťové vody v řešeném území budou přednostně vsakovány na pozemcích staveb (případně zadržovány) a teprve nevsáknuté nebo pozdržené dešťové vody budou regulovaně odváděny do jednotné kanalizace uložené ve veřejném prostranství.
- (18) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno z nového veřejného vodovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství.
- (19) Zásobování plynem bude v řešeném území zajištěno z nového veřejného plynovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství.
- (20) Zásobování silnoproudem nízkého napětí a sítěmi elektronických komunikací bude v řešeném území zajištěno veřejnými zemními rozvody uloženými ve veřejném prostranství.
- (21) Pokud se ve veřejném prostranství zpřístupňující pozemek stavby nenachází technická infrastruktura navržená podle bodů (16) až (20) a stavba jejich realizaci vyžaduje, je nezbytné zajistit jejich výstavbu (prodloužení) na základě plánovací smlouvy s obcí, nebo smlouvou s vlastníkem příslušné technické infrastruktury, a to koncepčně a kapacitně tak, aby tato síť umožnila obsluhu zbyvajících částí napojované zastavitelné plochy.
- (22) Přípojkové nebo měřicí skříně (zejm. plynovodní a elektrické) jednotlivých staveb nebudou umísťovány jako samostatně stojící uvnitř veřejného prostranství, ale jako integrované ve fasádách staveb nebo v uličním oplocení a stále veřejně přístupné.

## ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- (23) Podél silnice bude realizováno (doplněno) oboustranné stromořadí. Jejich umístění bude koordinováno s umístěním technické a dopravní infrastruktury.
- (24) V souvislosti se zastavitelnou plochou je navrhována plocha veřejné zeleně (č. 20), která je určena pro veřejně přístupnou parkovou nebo sadařskou výsadbu, případně doplněnou o veřejné vybavení (např. dětské herní prvky, venkovní mobiliář, altán a pod.)
- (25) Zeleň umísťovaná na veřejných prostranstvích bude svým druhovým složením a uspořádáním odpovídat venkovskému prostředí.

## VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

- (26) Graficky vyjádřitelné výše uvedené body jsou zobrazeny ve výkresové (grafické) části sestávající se z výkresů v měř. 1:1000:
  - 1) Urbanistický návrh
  - 2) Zákres (urbanistického návrhu) do leteckého snímku
  - 3) Technická infrastruktura

## ODŮVODNĚNÍ:

Řešeným územím je zastavitelná plocha Z10 podle Územního plánu Náměšť na Hané, která je určena pro bydlení v rodinných domech (BV). Využití této lokality je podmíněno zpracováním územní studie, která je podkladem pro rozhodování v území a která upřesní využití zejména s ohledem na naplnění požadavků cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Pořizovatel tedy v souladu s ust. § 30 odst. 2 stavebního zákona zahájil pořizování územní studie a zpracoval její zadání. Na základě dohody zpracovatele s obcí pořizovatel rovněž zajistil zpracování územní studie autorizovanou osobou s příslušným oprávněním.

Územní studie v rámci plochy Z10 navrhuje pozemky staveb a veřejné prostranství. Návrh pozemků staveb zohledňuje stávající parcelaci, ačkoliv v jedné části je navrhována i přeparcelaci území, spojenou se směnou pozemků mezi vlastníky, k vytvoření výhodnějšího tvaru pozemků. Nové pozemky jsou podle stávající hodnotné urbanistické struktury obce navrhovány tak, že svou užší stranou přiléhají k veřejnému prostranství a delší stranou odbíhají do hloubky bloku. Tímto je zajištěno hospodárné

### *1. výřez koordinačního výkresu územního plánu*

využití veřejné infrastruktury a jsou rozvíjeny hodnoty stávající zástavby, jak požaduje stavební zákon.

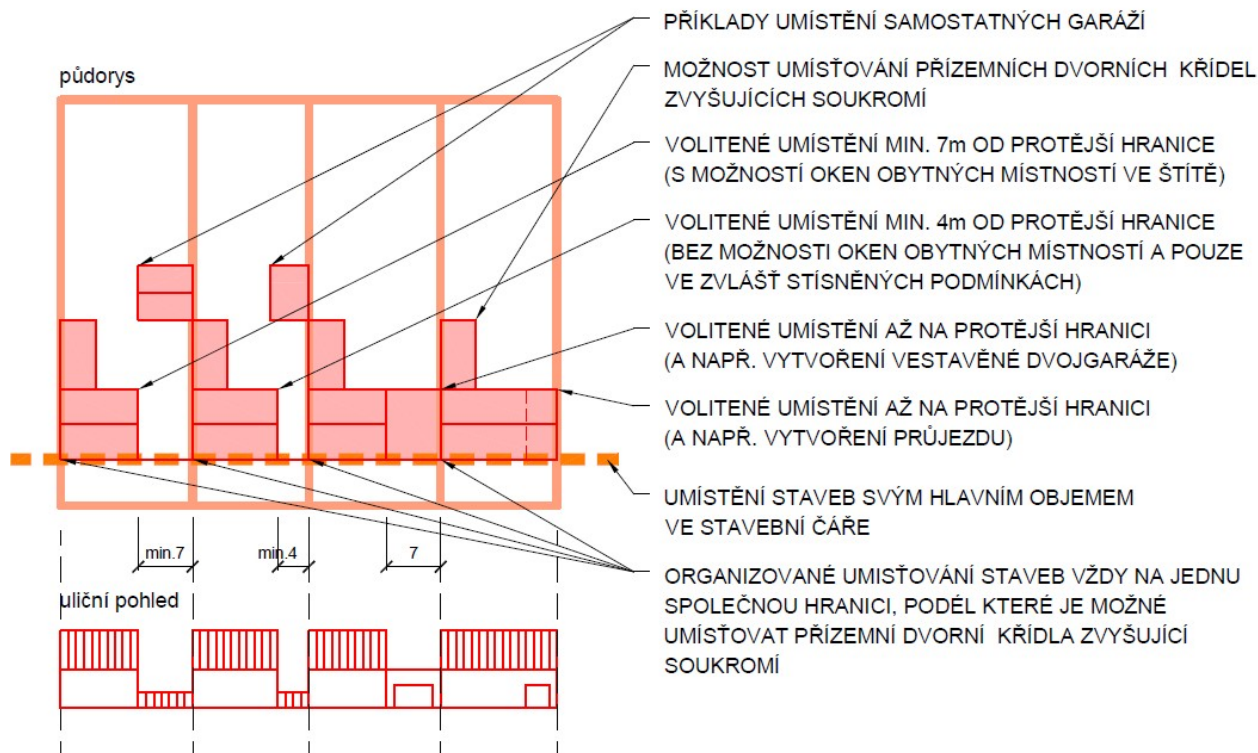
Územní plán požaduje, aby přechod sídla do krajiny byl činěn záhumenky, tedy zahradami a sady pozemků staveb a nikoliv ulicemi. Z tohoto zásadního důvodu je zástavba navrhována pouze podél stávající silnice a zastavění záhumenku této zástavby je uvažováno pouze jako dlouhodobý výhled. Využití výhledu je možné až po případné změně územního plánu související s rozšířením zastavitelných ploch i na protější straně nové výhledové ulice.

Přijatelným řešením vyššího využití území by za výše daných podmínek bylo např. vymezení zástavby a pozemků ještě podél plochy ZV. Tímto by byla zachována dostředná orientace sídla. Takové řešení by však vyžadovalo dílčí úpravu této územní studie.

Územní studie dále navrhuje způsob umísťování staveb (rodinných domů) na vymezené pozemky. Územní studie, s ohledem na stávající hodnotnou zástavbu v obci, jako nejvýhodnější využití stanovila koordinované umístění staveb v souvislé stavební čáře v blízkosti veřejného prostranství a vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem a volitelným odstupem vůči protější hranici, aniž by došlo k zamezení stejného způsobu umístění na sousedním pozemku.

Vyhláška č. 501/2006 Sb. v ust. § 25 odst. 2 stanovuje vzájemné odstupy staveb rodinných domů vytvářející mezi sebou volný prostor na nejméně 7m a současně nejmenší odstup od společné hranice pozemků 2m. Dále v odst. 6 téhož ustanovení je umožněno umístění staveb rodinných domů až na společné hranice pozemků za určitých podmínek (s ohledem na charakter zástavby, bez otvorů a přesahů na sousední pozemek atd.). Z tohoto vyplývá, že případný volný prostor mezi takto umísťovanými stavbami si může stavebník zvolit dle potřeby a výhodou je, že tento prostor bude realizován a také užíván vždy na vlastním pozemku stavby. Šíře volného prostoru však podle výše uvedeného musí být nejméně 7m (nebo 4m bez oken obytných místností a u stísněných podmínek), aby nebylo neznemožněno umístění sousední stavby obdobným

způsobem. Takové řešení tedy kromě volného prostoru umožňuje i např. zastavění celé šíře pozemku (např. průjezdnou garáží či průjezdem). Tímto návrhem se tedy zvyšuje míra využitelnosti území a zvyšuje se míra soukromí na budoucích pozemcích. Takto navržené řešení zohledňuje tradiční způsob umisťování staveb, ze kterých existují dva základní výhledy: na ulici a do hloubky pozemku. Tedy do veřejného prostoru, který je bez uličního oplocení více kontrolován, je tak bezpečnější a dále na vlastní pozemek a tedy nikoliv k sousedovi atd. To vše přispívá k vyšší soudržnosti obyvatel.



2. výřez navrženého umisťování staveb z výkresu územní studie

Uliční oplocení je navrhováno v líci fasády, ve stavební čáře staveb. Předzahrádky pozemků jsou tedy navrženy jako neoplocené. Tímto dochází k zajištění výhledu do veřejného prostranství a také současně k vyšší ochraně pozemku stavby. Oplocení předzahrádek je zpravidla nízké a snadno překonatelné, kdežto vysoké oplocení či ohrazení s bránou v líci fasády je bezpečnější a také levnější, jelikož je kratší. Pozitivní dopady jsou také zejména urbanistické: veřejné prostranství ulice je prostorově vymezeno fasádami domů s okny, vstupními dveřmi atd., což vyvíjí kvalitnější veřejné prostředí, než když je toto vytvářeno fádním oplocením. Novodobé snahy stavebníků jsou často takové, že se snaží uliční oplocení stavět co nejvyšší a zpravidla plné, čímž dochází k anonymizaci ulice, absenci sounáležitosti jejich obyvatel s ní a tím se také snižuje bezpečnost v této ulici (je nižší pravděpodobnost, že obyvatelé si z oken všimnou něčeho podezřelého, zavolají pomoc apod.).

Stavební čára je navržena tak, aby zůstala zachována co největší plocha za stavbami pro nádvoří a zahrady, pro odpočinek či užitek obyvatel. Dalším limitem ovlivňující umístění stavební čáry je dostatečná vzdálenost mezi silnicí a průčelími domů, aby bylo zajištěno umístění požadovaných inženýrských sítí, chodníku a také odstavení vozidla na vjezdu před bránou v oplocení, aniž by toto vozidlo zasahovalo do silnice nebo chodníku.

Chodník je navrhován po obou stranách zástavby, jelikož pohyb chodců po silnici není bezpečný. Chodníky se navrhují v blízkosti silnice, za stávající příkopou a

navrženou alejí. Na straně stávající zástavby se chodník navrhuje širší, pro sdružený pohyb pěších a cyklistů v oddělených pruzích.

Nové komunikace se navrhuje pouze účelové, po obvodu zastavitelné plochy Z10, umožňující přístup do zahrad, do krajiny a výhledově využitelné pro rozšíření na místní komunikace. Z tohoto důvodu je také navrženo dostatečně široké veřejné prostranství záhumenku zahrnující obecní pozemek parc.č. 372/62.

Napojení staveb je navrženo na nové veřejné sítě umístěné mezi stavební čarou silnicí. Stávající sítě (zejména kanalizace, vodovod, plynovod) se nacházejí na druhé straně silnice a budování jednotlivých přípojek (včetně protlaků pod silnicí) se jeví jako nákladnější než vybudování nových veřejných řadů v blízkosti nové zástavby. Nevýhodou tohoto řešení je však nezbytnost vybudování navržených řadů před samotnou výstavbou staveb, což vyžaduje koordinaci zájmů v území.

Podle platné legislativy musí mít každá nová stavba řešeno hospodaření se srážkovými vodami na vlastním pozemku a do veřejné kanalizace mohou být tedy zaústěny pouze přepady ze vsaků nebo regulovaně odváděny vody z retenčních jímek v případě, že podloží území je nevhodné pro vsakování. Hospodaření se srážkovými vodami je nutno řešit i u nových chodníků a to nejlépe vsakováním přes souběžné travnaté plochy. Vhodnost vsakování každého pozemku prověří hydrogeologický posudek.

Odvodnění stávající silnice je v současnosti realizováno do stávající příkopy, která je místy neudržovaná (zanesená a mělká). Pod jednotlivými sjezdy nových staveb bude nutné řešit propustky, nebo upravit odvodnění silnice např. do nové dešťové kanalizace přes travnatý drn mělkých příkopů, aby tak došlo k potlačení charakteru silnice. Výsledné řešení odvodnění silnice a řešení sjezdů vyplyne z požadavků majetkového správce komunikace.

Podél silnice jsou navrhována 3 veřejná parkovací stání k naplnění požadavku příslušné ČSN (1 stání na 20 obyvatel). Tato stání jsou určena pro návštěvy území. Parkování vozidel pro účel využití staveb musí být zajištěno na pozemcích staveb (sjezd není jeho součástí) a to v počtu podle příslušné ČSN (např. pro rodinný dům do 100m<sup>2</sup> plochy 1 stání, nad uvedenou hodnotu 2 stání osobních automobilů).

Územní studie také upřesňuje podmínky pro charakter a tvaroslovné řešení nových staveb a to upřesněním požadavků územního plánu. Územní plán stanovuje: výškovou hladinu nejvýše na dvě nadzemní podlaží a podkroví (odpovídá výškové hladině protější zástavby ulice); zastavět je možné nejvíce 25% z výměry pozemku stavby a současně zastavěná plocha nesmí překročit 250m<sup>2</sup>; navržená zástavba musí vycházet z původních objemů a tvarosloví.

Územní studií požadovaný charakter a tvarosloví vychází z tradičních principů řešení stávající hodnotné zástavby, jako je např. typická podélná orientace staveb s ulicí, orientace a způsob zastřešení, nízká členitost průčelí a atd. Charakteristické jsou však také výše uváděné organizované způsoby umístování staveb na pozemky.

04/2016  
Ing.arch. Libor Dašek

## 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