

ÚZEMNÍ STUDIE NÁMĚŠŤ NA HANÉ lokalita „Nové Dvory“



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 zastavěného a zastavitelného území v lokalitě „Nové Dvory“ 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 jsou zastavitelné plochy pro bydlení vymezené Územním plánem Náměšť na Hané (označené jako Z11 až Z15) a jejich okolí, které souvisí s využitím zastavitelných ploch. Hranice řešeného území je zobrazena v grafické části.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

- (4) Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného území se vymezuje veřejné prostranství a to zejména rozšířením stávajícího do šířek umožňující optimální umístění či rozvoj veřejné infrastruktury a využití obsluhovaných ploch.
- (5) Podél veřejných prostranství jsou navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky). Tyto pozemky jsou k veřejnému prostranství orientovány svou užší stranou a svou delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství až k vodoteči. Vymezování samostatných stavebních pozemků mimo přímou návaznost na zobrazené veřejné prostranství podél silnice III/44920 se nepřipouští.
- (6) 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 čárou.
- (7) Plocha mezi stavební čárou 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.
- (8) 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. 501/2006 Sb.)
- (9) Umístění staveb na pozemky vůči protější společné hranici podle bodu (8) je následovně volitelné ve dvou možnostech tak, aby nedošlo ke znemožnění umístění stavby na sousedním pozemku podle bodu (8):
 - 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.

- (10) 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 (6) mírně zapustit směrem za stavební čáru.
- (11) Tvarosloví staveb bude zohledňovat stávající hodnotný charakter tvarosloví zástavby obce. Jedná se zejména o dodržení těchto základních požadavků:
- 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;
 - 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;
 - zastřešení vedlejších uličních částí (vestavěné garáže apod.) je možné kromě požadavků bodu (11b) zastřešit také plochou střechou. Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou.

KONCEPCE DOPRAVY

- (12) Napojení pozemků staveb se navrhuje na stávající vozidlovou komunikaci, silnici III/44920.
- (13) Podél silnice v bodě (12) se v souvislosti se zastavitelnými i zastavěnými plochami navrhuje rovnoměrné umístění veřejných parkovacích stáních v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stání na 20 obyvatel).
- (14) Podél silnice se navrhuje umístit jednostranných chodník.
- (15) Odvodnění zpevněných ploch pro dopravu bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací pás (zatravněnou mělkou příkopu) v odpovídající šířce.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (16) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do stávající jednotné kanalizace uložené ve veřejném prostranství. Pro zástavbu u autobusové točny bude vybudována nová větev jednotné kanalizace. Odvádění splaškových vod do jímek, nebo jejich předčišťování v domácích čistírnách se v řešeném území nepřipouští.
- (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 podle bodu (16), nebo vhodněji do stávající vodoteče na jižním okraji řešeného území.

- (18) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího veřejného vodovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství. Pro ucelené skupiny zástavby (zejména u autobusové točny) je možno vybudovat novou vodovodní větev. Přitom dbát i na její žádoucí zokruhování.
- (19) Zásobování plynem bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího plynovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství. Pro některé části nové zástavby budou vybudovány nové plynovodní větve umožňující připojit ucelenou skupinu nové zástavby.
- (20) Zásobování silnoproudem nízkého napětí a sítěmi elektronických komunikací bude v řešeném území zajištěno veřejnými zemními rozvody uloženými ve veřejném prostranství a napojenými na stávající, převážně nadzemní rozvody. Stávající nadzemní rozvody budou při jejich rekonstrukcích nově ukládány do země.
- (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, či smlouvou s vlastníky příslušné infrastruktury a to koncepčně a kapacitně tak, aby tato síť umožnila obsluhu zbývajících částí napojované zastavitelné plochy.
- (22) 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 uličním oplocení a stále veřejně přístupné.

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- (23) Podél silnice bude chráněno a doplněno alespoň jednostranné stromořadí. Umístování stromů bude koordinováno s umístěním technické a dopravní infrastruktury.
- (24) Zeleň umístovaná na veřejných prostranstvích bude svým druhovým složením a uspořádáním odpovídat venkovskému prostředí.

VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

- (25) Graficky vyjádřitelné výše uvedené body jsou zobrazeny ve výkresové (grafické) části sestávající se z výkresů v měř. 1:1000:

- 1) Urbanistický návrh

ODŮVODNĚNÍ:

Řešeným územím jsou zastavitelné plochy Z11 až Z15 podle Územního plánu Náměšť na Hané, která je určena pro bydlení v rodinných domech (BV). Využití plochy Z11 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. Řešené území bylo rozšířeno i na zbývající zastavitelné plochy.

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 zastavitelných i zastavěných ploch navrhuje pozemky staveb a rozšiřuje veřejné

1. výřez koordinačního výkresu územního plánu

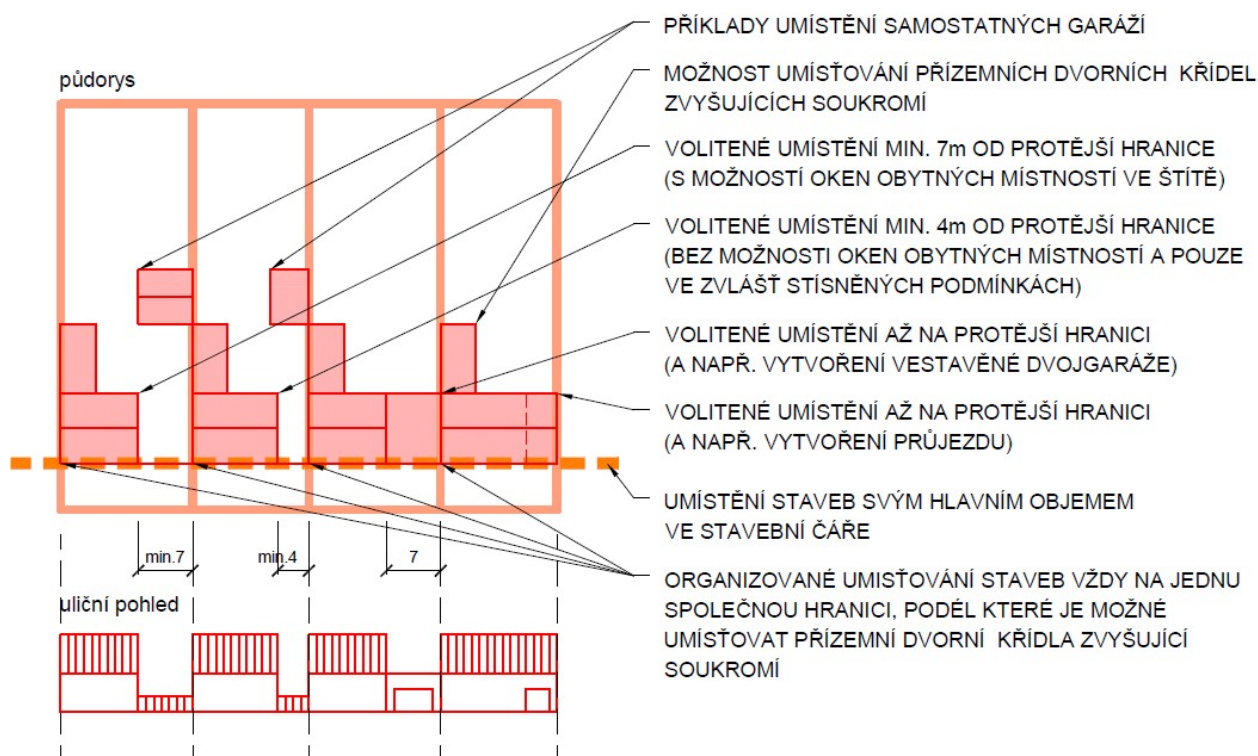
prostranství na jejich částech. Návrh pozemků staveb zohledňuje stávající parcelaci. Nové pozemky jsou podle stávající hodnotné urbanistické struktury okolní zástavby sídla navrhovány tak, že svou užší stranou přiléhají k veřejnému prostranství a delší stranou odbíhají do hloubky bloku. Tímto je zajištěno hospodárné 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 tak vyloučeno.

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 umísťování 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 umístování 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 fadním 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, případného chodníku a také odstavení vozidla na vjezdu před bránou v oplocení, aniž by toto vozidlo zasahovalo do silnice nebo chodníku.

Zástavba za místní kaplí je navržena tak, aby za kaplí byla vytvořena souvislá stěna průčelí staveb a aby případné proluky a vjezdy na pozemky byly po stranách souvisejícího veřejného prostranství. Takto je to studí navrženo i přes skutečnost, že na jednom z pozemků je již povoleno umístit stavbu jinak, než na hranici pozemku a tento záměr je tím ztížen. Cílem studie je, aby se v případě změny nové stavby či zastavění

sousedního pozemku výsledné řešení co nejvíce přiblížilo navrženému, a to i na základě případných výjimek z ust. § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006Sb. Je nad míru žádoucí, aby kaple byla součástí zástavby, která není cizorodá stávající zástavbě.

Chodník je navrhován alespoň po jedné straně zástavby, jelikož pohyb chodců po silnici není zcela bezpečný. Nejvhodnější umístění chodníku prověří až případná dokumentace pro jeho umístění, nebo prověřovací studie.

Napojení staveb je navrženo na stávající veřejné síti umístěné ve veřejném prostranství, přičemž v některých případech je nutné a žádoucí veřejnou síť prodloužit, či vybudovat novou větev. Výslovně je tak navrhováno v případě kanalizace u autobusové točny, jelikož budování jednotlivých kanalizačních přípojek by bylo neekonomické. Obdobně tomu může být i u vodovodu, plynovodu a rozvodů NN.

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. Další možností je regulované odvádění dešťových vod do vodoteče, příp. do prohlubní na pozemku, pokud je tento např. dostatečně velký, aby nedošlo k ohrožení sousedních pozemků.

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 kanalizace nebo na nezpevněný terén.

Podél silnice jsou navrhována veřejná parkovací stání k naplnění požadavku příslušné ČSN (1 stání na 20 obyvatel). Tato stání jsou určena pro návštěvy území. Jejich umístění se předpokládá např. v případě rekonstrukce silnice, výstavby chodníku apod.

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 100m² 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 250m²; 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 umístění 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