

ÚZEMNÍ STUDIE SLATINICE - LÍPY

lokality „U větráku“



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

09/2016

ÚVOD

- (1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití zastavěného a zastavitelného území v lokalitě „U větráku“ v k.ú. Lípy, z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a níže stanovila nejvýhodnější podmínky využití tohoto území a to zejména vymezením veřejného prostranství, stavebních pozemků a stanovením podmínek pro umístování staveb na nich.
- (2) Tato územní studie je územně plánovacím podkladem pro rozhodování (stavebního úřadu) v území.
- (3) Řešeným územím jsou záhumenní části stávající zástavby v zastavěném území místní části Lípy a zastavitelné plochy Z12 a Z13 vymezené platným Územním plánem Slatinice a jejich související okolí. Hranice řešeného území je zobrazena v grafické části.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

- (4) Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného území se navrhuje veřejná prostranství a to zejména rozšířením stávajících do šířek umožňující optimální umístění a 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 zpravidla svou užší stranou a svou delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství. Vymezování samostatných stavebních pozemků mimo přímou návaznost na zobrazené veřejné prostranství 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 zpravidla podélně se stavební čárou. U úzkých pozemků je možné hlavní stavby orientovat i příčně k veřejnému prostranství, za předpokladu, že případný volný prostor ve stavební čáře bude vhodně zaplněn (např. alespoň vyšším ohrazením, garáží).
- (7) Plocha mezi stavební čárou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím je v rozsahu grafické části 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, pro odstavování vozidel apod. Uliční oplocení tak 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 orientovanou zpravidla k severu, nebo 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:
- 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. S ohledem na bod (6) je přípustná i příčná orientace stavby, v kombinaci s vhodným vyplněním nezastavěné stavební čáry, alespoň vyšším ohrazením;
 - 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°), bez valeb a polovaleb. Jako alternativa k tomuto zastřešení se připouští zastřešení hlavních uličních objemů plochými střechami, avšak vyjma zastavitelné plochy Z12;
 - c. Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou.

KONCEPCE DOPRAVY

- (12) Dopravní napojení pozemků staveb se navrhuje na stávající, rozšiřované, nebo na nové vozidlové místní komunikace. Hlavní severojižní komunikace se navrhuje jako dvoupruhová obousměrná o šířce 5,5m, se sdruženým pohybem pěších a příčnými prahy na vjezdech. Boční větve se navrhují jako jedno pruhové obousměrné o šířce 3,5 s výhybnými úseky o šířkách 5,5m, se sdruženým pohybem pěších a příčnými prahy na vjezdech. Navrhuje se také rozšíření stávající místní komunikace směrem na Třebčín na 5,5 s alespoň jednostranným chodníkem. Další chodník se navrhuje podél silnice
- (13) Podél komunikací dle bodu (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) Napojení jednotlivých pozemků staveb na komunikace dle bodu (12) se navrhuje jednotlivými sjezdy. Jejich umístění je nutno koordinovat s veřejnými parkovacími stánkami podle bodu (13).
- (15) Odvodnění zpevněných ploch pro komunikace bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací pás (zatravněnou mělkou příkopu) podél komunikací v odpovídající šířce.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (16) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do nové veřejné splaškové kanalizace uložené v nových veřejných prostranstvích a napojené do stávající jednotné kanalizace. V místech, kde se nachází stávající jednotná kanalizace, budou splaškové vody odvedeny do ní. 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 bezpečnostními přepady či řízenými odtoky vypouštěny do nové veřejné dešťové kanalizace uložené v nových veřejných prostranstvích. Nová dešťová kanalizace bude vedena gravitačně ze severu na jih, případně jihovýchod a bude napojena jižně, mimo řešené území (přes lokalitu Za humny), do potoka Deštná. Provizorně je možné nové úseky dešťové kanalizace zaústit do jednotné kanalizace, avšak s ponecháním možnosti jejího přepojení do budoucího úseku dešťové kanalizace ústícího do potoka.
- (18) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího, nebo nového veřejného vodovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství.
- (19) Zásobování plynem bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího nebo nového plynovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství.
- (20) Zásobování silnoproudem nízkého napětí, sítěmi elektronických komunikací a veřejné osvětlení bude v řešeném území zajištěno stávajícími nebo novými veřejnými zemními rozvody a zařízeními umístěnými ve veřejném prostranství.
- (21) Pokud se ve veřejném prostranství zpřístupňující pozemek stavby nenachází technická infrastruktura navržená podle bodů (17 až (21) 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 zbyvajících 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) V rámci nových veřejných prostranstvích, budou vysázena alespoň jednostranná 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 výkresu:
 - 1) Urbanistický návrh

ODŮVODNĚNÍ:

O pořízení územní studie v lokalitě „U větráku“ požádala obec Slatinice dopisem ze dne 16.12.2014. Rada obce předtím dne 31.10.2014 schválila tuto žádost.

Řešené území bylo pořizovatelem upřesněno a rozšířeno na rozsah patrný z grafické části a to z důvodů věcné souvislosti a komplexnosti řešení. Předmětem řešení jsou záhumenní části pozemků stávající zástavby podél silnice II/449 a místní komunikace na Třebčín. U této komunikace se nachází zastavitelná plochy Z12 a Z13, které jsou také součástí řešení. Zbývající řešené území se nachází převážně v zastavěném území.

Podle Územního plánu Slatinice se řešené území nachází v plochách určených pro bydlení v rodinných domech venkovské (BV), pro veřejné prostranství (PV), pro dopravní infrastrukturu silniční (DS) a v ploše smíšeného nezastavěného území (NS).

Pořizovatel v souladu s ust. § 30 odst. 2 stavebního zákona zahájil pořizování územní studie. Od vypracování zadání pořizovatel upustil, jelikož pořizovatel sám studii zpracoval. Hlavním cílem územní studie je zejména stanovení podmínek a koordinace zastavění záhumenních částí stávající zástavby. U těchto záhumenků se zvyšuje zájem o jejich zastavování rodinnými domy, jak postupně klesá jejich obdělávání.

Územní studie je podkladem pro rozhodování v území a upřesňuje využití tohoto území zejména s ohledem na naplnění požadavků cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Vzhledem k hloubce pozemků stávající zástavby, se jeví jako přijatelné zadní poloviny těchto pozemků oddělit a využít pro nové pozemky staveb. Zůstane tak zachován přiměřeně velký vnitroblok a zastavěnost stávající zástavby do 30%. Uliční fronta nové zástavby bude sice jednostranná a orientovaná do nezastavěného území, avšak nedaleko se nachází zastavěné území místní části Třebčín a je možné očekávat zastavění i tohoto území, resp. zastavění druhé strany navrhovaného veřejného prostranství po případné změně územního plánu.

Pro obsluhu nových stavebních pozemků v záhumenku je nezbytné vymezit veřejné prostranství v odpovídající šíři, které poslouží pro umístění veřejné infrastruktury. Minimální šíře nového veřejného prostranství zpřístupňující pozemky rodinných domů je 8m (dle ust. § 22 odst. 2 vyhl. č. 501/2006Sb.), avšak navrhuje se místy více. Veřejná prostranství jsou navrhována přednostně na obecních pozemcích polních cest, avšak vzhledem k jejich nedostatečné šíři je veřejné prostranství navrhováno i na úkor částí pozemků stávající zástavby.

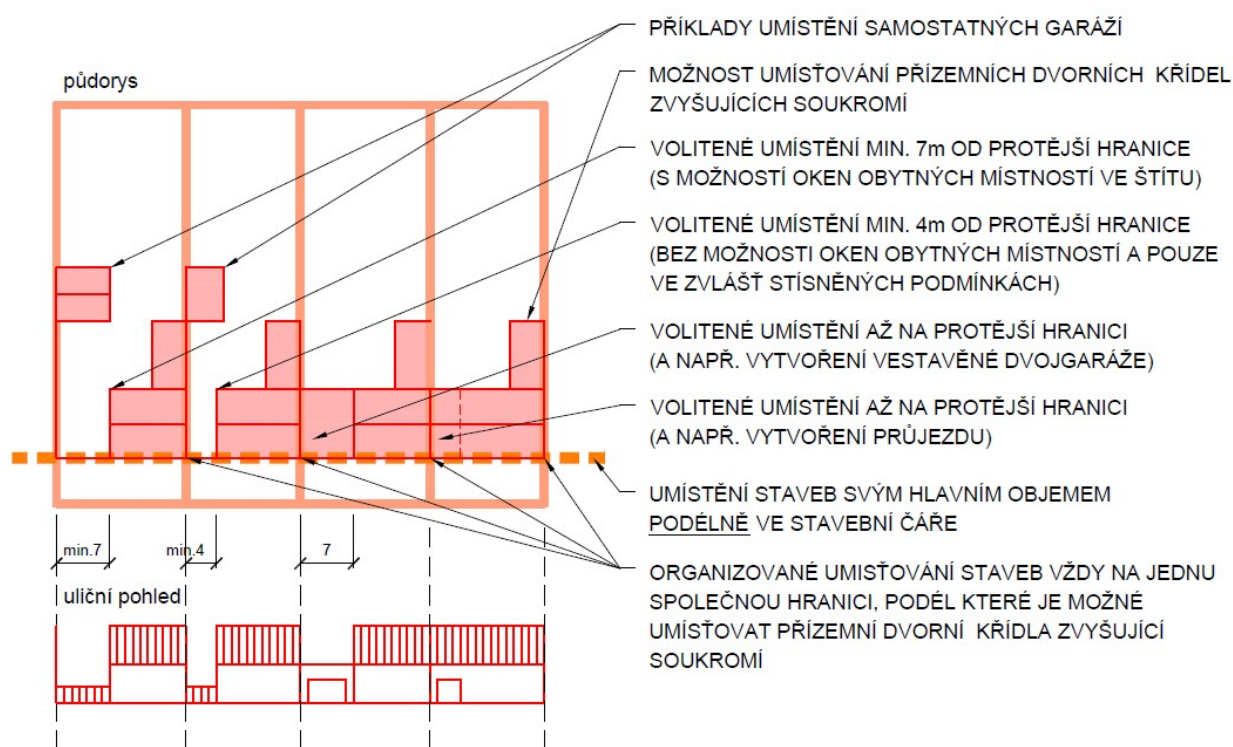
Podél veřejných prostranstvích jsou navrhovány jednotlivé pozemky staveb. Návrh pozemků staveb zohledňuje ve vysoké míře stávající parcelaci. Nové pozemky jsou, podle stávající hodnotné urbanistické struktury okolní zástavby sídla, navrhovány tak, že svou užší stranou přiléhají k veřejnému prostranství a delší stranou odbíhají do hloubky bloku. Tímto je zajištěno hospodárné využití veřejné infrastruktury a jsou rozvíjeny hodnoty stávající zástavby, jak požaduje stavební zákon i územní plán.

Územní studie dále navrhuje způsob umísťování staveb (rodinných domů) na vymezené pozemky. S ohledem na stávající hodnotnou zástavbu v obci, jako nejvýhodnější využití stanovila studie 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 umístěvanými 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 znemožněno 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 umístování 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 (podélný způsob)

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 bývá zpravidla nízké a snadno překonatelné, kdežto vyšší 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 vyváří 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 po vzoru stávající zástavby navržena v těsné blízkosti veřejného prostranství (ulice). Zachovává se tím co největší plocha za stavbami pro nádvoří a

zahrady, pro soukromí, odpočinek či užitek obyvatel. Dalším limitem ovlivňující umístění stavební čáry je dostatečná vzdálenost mezi komunikací a průčelími staveb, aby bylo zajištěno umístění požadovaných inženýrských sítí a také odstavení vozidla na vjezdu před stavební čarou, aniž by toto vozidlo zasahovalo do silnice nebo chodníku.

Takové umístění staveb vůči ulici je navrženo i bez ohledu na odlišné oslunění staveb, jelikož ulice je přítomna neustále, kdežto oslunění se s denní a roční dobou, nebo oblačností mění.

Napojení staveb je navrženo na stávající nebo nové veřejné sítě technické a dopravní infrastruktury. Navrhují se nové místní komunikace. Severojižním směrem je navržena dvoupruhová obousměrná místní komunikace o šířce 5,5m (úseky B a C). Na severu bude napojena na silnici III/44925 a na jihu bude křížit stávající místní komunikaci směrem na Třebčín. Stávající úsek (E) této místní komunikace se z kapacitních důvodů navrhuje rozšířit na 5,5m a doplnit alespoň jednostranným chodníkem. Dále se komunikační síť sestává z obousměrných jednopruhových místních komunikací o šířce 3,5m s výhybnami (úseky D, G a H). Všechny nové místní komunikace jsou uvažovány se sdruženým pohybem pěších a s příčnými prahy na vjezdech do nich, avšak není vyloučena možnost vybudování chodníků podél nich. Nový chodník se navrhuje podél silnice II/44925 mezi stávající autobusovou zastávkou a novou komunikací.

Podél komunikace jsou navrhována 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 a to v počtu podle příslušné ČSN (např. pro rodinný dům do 100m² plochy 1 stání, nad uvedenou hodnotu 2 stání osobních automobilů).

Ve veřejných prostranstvích se navrhuje umístit nové sítě technické infrastruktury, jako je oddílná kanalizace, vodovod, plynovod, silnoproud, slaboproud a veřejné osvětlení. Tyto sítě je nezbytné vybudovat v předstihu, nebo nejpozději současně s výstavbou na vymezených stavebních pozemcích. Síť je možné budovat i po etapách, např. vždy ke konkrétnímu záměru. Je však nezbytné, aby jednotlivé úseky byly navrženy koncepčně a kapacitně pro obsluhu celého souvisejícího území.

Nová kanalizace se navrhuje jako oddílná, jelikož se nabízí možnost odvádět dešťové vody z nové zástavby do potoka Deštná. Celé území se svažuje k jihovýchodu a je tedy možné odvádět gravitačně dešťové vody přes lokalitu Za humny do potoka Deštná a to v trasách pozemků parc.č. 163 a 165 v k.ú. Lípy. Lokalita Za humny je rezervována pro zastavění a je tedy možné tuto kanalizaci v budoucnu dále využít. Dočasně je možné novou dešťovou kanalizaci zaústit do stávající jednotné, avšak takové napojení je zpoplatněno odváděním vod na čistírnu do Lutína a napojení na potok se tedy jeví jako ekonomičtější.

Splašková oddílná kanalizace bude svedena do stávající jednotné kanalizace. Vzhledem ke svažitosti terénu budou všechny úseky gravitační, vyjma nejsevernější části zástavby (úsek D), kterou není možno gravitačně odkanalizovat ve veřejném prostranství. Zde je nutno uvažovat s tlakovou kanalizací, nebo vést kanalizaci gravitačně mimo veřejné prostranství.

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 bezpečnostní přepady ze vsaků nebo regulovaně odváděny vody z retenčních jímek v případě, že podloží území je nevhodné pro vsakování.

Hospodaření se srážkovými vodami je nutné i u nových komunikací či zpevněných ploch a to nejlépe vsakováním přes souběžné travnaté plochy. Vhodnost vsakování každého pozemku prověří hydrogeologický posudek.

Územní studie také upřesňuje podmínky pro charakter a tvaroslovné řešení nových staveb a to upřesněním požadavků územního plánu.

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.

09/2016
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