

ÚZEMNÍ STUDIE HLUŠOVICE

lokality „Okružní“



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

ÚVOD

- (1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití zastavěného území v lokalitě ulice „Okružní“ v k.ú. Hlušovice, 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 humna stávající zástavby severně podél ulice Okružní v Hlušovicích. Jedná se o zastavěné území, plochy smíšené obytné - BS (včetně BS 17) a plochy bydlení - B a navazující části ploch veřejného prostranství - VP, vymezené platným Územním plánem Hlušovice. Hranice řešeného území je zobrazena v grafické části.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

- (4) Pro obsluhu řešeného území se vymezují nová nebo stávající veřejná prostranství, umožňující optimální umístění a rozvoj veřejné infrastruktury a využití obsluhovaných ploch.
- (5) Podél veřejných prostranství jsou navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky) rodinných domů. Tyto pozemky jsou k veřejnému prostranství orientovány zpravidla svou užší stranou a svou delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství (vyjma nároží). 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 podélně se stavební čarou.
- (7) Volné plochy mezi stavební čarou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím jsou v rozsahu grafické části určeny 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, v případě neoplocených předzahrádek, 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 tak, jak je znázorněno v grafické části. Podél této 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°), bez valeb a polovaleb;
 - Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou;
 - Oplocení uličních předzahrádek (umožněné dle grafické části) bude do max. výšky 1,5m (měřeno od terénu veřejného prostranství) a s transparentní výplní a jednoduchým provedením (bez tvarových a materiálových extravagancí). Oplocení umístěné v líci uliční fasády (u zástavby s neoplocenými předzahrádkami dle grafické části) a bočních stran nárožních pozemků bude taktéž jednoduchého provedení a jeho výška se neomezuje.

KONCEPCE DOPRAVY

- (12) Dopravní napojení pozemků staveb se navrhuje ze stávající vozidlové komunikaci na ulici Okružní. Na severní straně této komunikace se navrhuje jednostranných chodník (nezobrazen v grafické části).
- (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, nezobrazeny v grafické části, koordinovat s umístěním chodníku).
- (14) Napojení jednotlivých pozemků staveb na komunikace dle bodu (12) se navrhuje jednotlivými sjezdy. Jejich umístění je nutno koordinovat s chodníkem podle bodu (12), veřejnými parkovacími stáními podle bodu (13) a stromořadím podle bodu (23).
- (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 stávající nebo prodloužené veřejné splaškové kanalizace uložené ve veřejných prostranstvích. Odvádění splaškových vod do jímek, nebo jejich předčišťování v domácích čistírnách se v řešeném území nepripouští.
- (17) Dešťové vody v řešeném území budou přednostně vsakovány na pozemcích staveb (případně zadržovány pro jiné využití) a teprve nevsáknuté nebo pozdržené dešťové vody budou bezpečnostními přepady či řízenými odtoky vypouštěny do stávající, nebo prodloužené veřejné dešťové kanalizace uložené ve veřejných prostranstvích.
- (18) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno ze stávajících nebo nových domovních studní. Po vybudování vodovodního přivaděče a obecního vodovodu budou stavby přednostně napojovány na vodovod. Podmínkou pro využití domovních studní je vyhovující kvalita vody a hydrogeologické podmínky.
- (19) Zásobování plynem bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího nebo prodlouženého 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 (16) až (20) a stavba jejich realizaci vyžaduje, je nezbytné zajistit jejich výstavbu (prodloužení), na základě plánovací smlouvy s obcí, či smlouvami s vlastníky příslušné infrastruktury a to koncepčně a kapacitně tak, aby tato síť umožnila obsluhu všech souvisejících částí zastavěného nebo zastavitelného území.
- (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 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.
- (25) **Umístění staveb pro bydlení v blízkosti výrobního areálu (zdrojů hluku a vibrací) je možné pouze při prokázání splnění hygienických požadavků.**

VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

- (26) Graficky vyjádřitelné výše uvedené body jsou zobrazeny ve výkresové (grafické) části sestávající se z výkresu:
 - 1) Urbanistický návrh

ODŮVODNĚNÍ:

O pořízení územní studie v dotčené lokalitě požádala obec Hlušovice dopisem ze dne 7.9.2016. Řešené území bylo v této žádosti specifikováno jako „*lokalita Okružní, tj. jižní humna stávající zástavby podél ulice Hlavní*“.

Řešené území bylo pořizovatelem a zpracovatelem upřesněno na rozsah patrný z grafické části územní studie. Řešeným územím je tedy zastavěné území, nacházejících se v plochách smíšeného bydlení – BS, bydlení – B a veřejného prostranství - VP, a jedná se o záhumenky stávající zástavby hospodářských usedlostí podél ulice Hlavní a související část veřejného prostranství ulice Okružní.

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 míra 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 části těchto pozemků oddělit a využít pro nové pozemky staveb (stavební pozemky) přístupné z dostatečně širokého veřejného prostranství ulice Okružní (min. 8m dle ust. § 22 odst. 2 vyhl. č. 501/2006Sb.). I tak zůstane zachován přiměřeně velký vnitroblok a obvyklá zastavěnost stávající i nové zástavby (maximum dle územního plánu je 45%).

Podél veřejných prostranstvích jsou navrhovány jednotlivé pozemky staveb rodinných domů. Návrh pozemků staveb zohledňuje ve vysoké míře stávající parcelaci a vlastnické poměry. Nové pozemky jsou podle stávající hodnotné urbanistické struktury okolní zástavby sídla navrhovány především 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. Ještě intenzivnější využití vnitro bloku, např. novým veřejným prostranstvím se nenavrhuje, jelikož zde již nelze zajistit ochranu blokové struktury zástavby.

Územní studie dále navrhuje způsob umístění 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 umístěnými 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.

Tímto je také naplňován obecný požadavek na ochranu a rozvoj urbanistických a architektonických hodnot v území vyplývající z cílů a úkolů územního plánování. Je zjevné, že v dotčeném území jsou naplněny podmínky pro umístění staveb na hranici pozemku, jelikož takové řešení je časté u převažující zástavby rodinných domů v dotčených plochách BS a B dle územního plánu.

Uliční oplocení je navrhováno zejména v líci fasády, tedy ve stavební čáře staveb. Mnohé 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 hodnotné 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 ovlivňujícím 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 čárou, 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. K dopravní obsluze plně vyhovuje stávající vozidlová komunikace v ulici Okružní. Jen pro pěší dopravu se navrhuje ji doplnit o jednostranných chodník severně od vozovky. Podél komunikace je nutno uvažovat s veřejnými parkovacími stáními (nejpravděpodobněji podélnými), určenými pro návštěvy území, k naplnění požadavku příslušné ČSN (1 stání na 20 obyvatel).

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 prostranství ulice Okružní se navrhuje umístit prodloužení sítí technické infrastruktury, jako je oddílná kanalizace (dešťová a splašková), vodovod, plynovod, silnoproud a slaboproud. Tyto sítě je nezbytné vybudovat v předstihu, nebo nejpozději současně s výstavbou na vymezených stavebních pozemcích. Sítě 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.

Obec Hlušovice nemá dosud realizován vodovodní přivaděč a rozvody pitné vody. Do doby jejich vybudování se studii připouští zásobení staveb pitnou vodou z domovních studní. To je však podmíněno skutečností, že na pozemku je možné studnu umístit (např. v souvislosti s ust. § 24a vyhl. č. 501/2006Sb.) a že kvalita a vydatnost vody v ní bude vyhovující pro navrhovaný účel. Po vybudování vodovodu je pak zásobení vodou ze studní nutno chápat jako doplňkový zdroj a upřednostnit zásobení z vodovodu.

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 řešit 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 územního plánu a 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 umísťování staveb na pozemky.

Výšková hladina zástavby je regulována územním plánem a studie ji nijak neupřesňuje.

Podle územního plánu sousedí navrhovaná zástavba se stabilizovanou plochou pro výrobu a tato plocha je takto skutečně využívána. S ohledem na tuto skutečnost je možné jednotlivé pozemky zastavět stavbami pro bydlení pouze při prokázání, že budou naplněny požadavky na ochranu staveb (vnitřní a venkovní chráněné prostory) před hlukem a vibracemi z okolních provozoven. Toto prokázání se uskuteční nejpozději v územním řízení (územním souhlase) a to stanoviskem orgánu ochrany veřejného zdraví.

Výše uvedené je vhodné prověřit v dostatečném předstihu, např. ještě před koupí pozemku pro účel výstavby stavby pro bydlení, nebo např. na počátku projekčních prací, v rámci prověřovací studie.

01/2017
Ing.arch. Libor Dašek

