

ÚZEMNÍ STUDIE SLATINICE lokalita „U BYTOVÉHO DOMU“



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

01/2017

ÚVOD

- (1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití zastavěného a zastavitelného území v lokalitě „U bytového domu“ v k.ú. Slatinice na Hané, 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 umisťování staveb na nich.
- (2) Tato územní studie je územně plánovacím podkladem pro rozhodování (stavebního úřadu) v území.
- (3) Řešeným územím je zastavitelná plocha Z4, severozápadní část zastavitelné plochy Z5, plochy přestavby P1 a P3 a navazující části stávající zástavby v zastavěném území místní části Slatinice (plochy BV, PV), vymezené platným Územním plánem Slatinice. 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 čarou. U velmi 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) Volná plocha mezi stavební čarou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím je v rozsahu grafické části určena pro oplocené či 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 v případě neoplocených předzahrádek 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 umisťovat 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;
 - c. Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou;
 - d. Oplocení uličních předzahrádek 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 a bočních stran nárožních pozemků bude taktéž jednoduchého provedení a jeho výška se neomezuje.

KONCEPCE DOPRAVY

- (12) Dopravní napojení pozemků staveb se navrhuje na stávající, rozšiřované, nebo na nové vozidlové místní komunikace. Hlavní dvě východozápadní obousměrné komunikace se navrhuje rozšířit na šířku 5,5 m a doplnit o alespoň jednostranný chodník. Severojižní propojky se navrhují jako obousměrné o šířkách 5,5 m nebo 3,5 m (s lokálním rozšířením na 5,5m pro vyhýbání). Režim těchto propojek se předpokládá jako obytné zóny, se sdruženým pohybem pěších a s příčnými prahy na vjezdech (v trasách chodníků).
- (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) a stromořadím podle bodu (23).

- (15) Odvodnění zpevněných ploch pro komunikace bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací pás (zatravňenou mělkou příkopu) podél komunikací v odpovídající šířce.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (16) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do nové nebo stávající veřejné splaškové kanalizace uložené ve veřejných prostranstvích. 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 pro jiné využití) a teprve nevsáknuté nebo pozdržené dešťové vody budou bezpečnostními přepady či řízenými odtoky vypouštěny do nové, nebo stávající veřejné dešťové kanalizace uložené ve veřejných prostranstvích. Podmínkou pro využití některých stavebních pozemků na jihovýchodě řešeného území je přeložka stávající dešťové kanalizace, vedoucí přes ně.
- (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 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 měřící 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) V rámci veřejných prostranstvích budou vysázena alespoň jednostranná stromořadí. Umísťování stromů bude koordinováno s umístěním technické a dopravní infrastruktury.
- (24) Zeleň umísťovaná 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 dotčené lokalitě požádala obec Slatinice dopisem ze dne 6.7.2016. Rada obce předtím dne 30.6.2016 schválila tuto žádost. Řešené území bylo v této žádosti specifikováno na poz. parc.č. 609/10, 615/80, 609/1 a 609/8 v k.ú. Slatinice na Hané, což představuje severozápadní část zastavitelné plochy Z5 podle Územního plánu Slatinice.

Řešené území bylo pořizovatelem rozšířeno na rozsah patrný z grafické části a to z důvodů věcné souvislosti a komplexnosti řešení. Řešeným územím je zastavitelná plocha Z4, severozápadní část zastavitelné plochy Z5, plochy přestavby P1 a P3 a navazující části stávající zástavby v zastavěném území místní části Slatinice (plochy BV, PV), vymezené platným Územním plánem Slatinice. Hranice řešeného území je zobrazena v grafické části. Takové rozšíření řešeného území vzala rada obce na vědomí dne 23.2.2017.

Podle Územního plánu Slatinice se řešené území nachází v plochách určených pro bydlení v rodinných domech venkovské (BV) a pro veřejné prostranství (PV).

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 zastavitelných či přestavbových ploch a dále navazujících 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 poloviny těchto pozemků oddělit a využít pro nové pozemky staveb. Zůstane tak zachován přiměřeně velký vnitroblok a zastavěnost stávající zástavby do 30%.

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.). Tento požadavek dostatečně naplňují plochy PV vymezené územním plánem a studie tak nemusí navrhovat další veřejná prostranství.

Podél veřejných prostranstvích jsou navrhovány jednotlivé pozemky staveb. 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.

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.

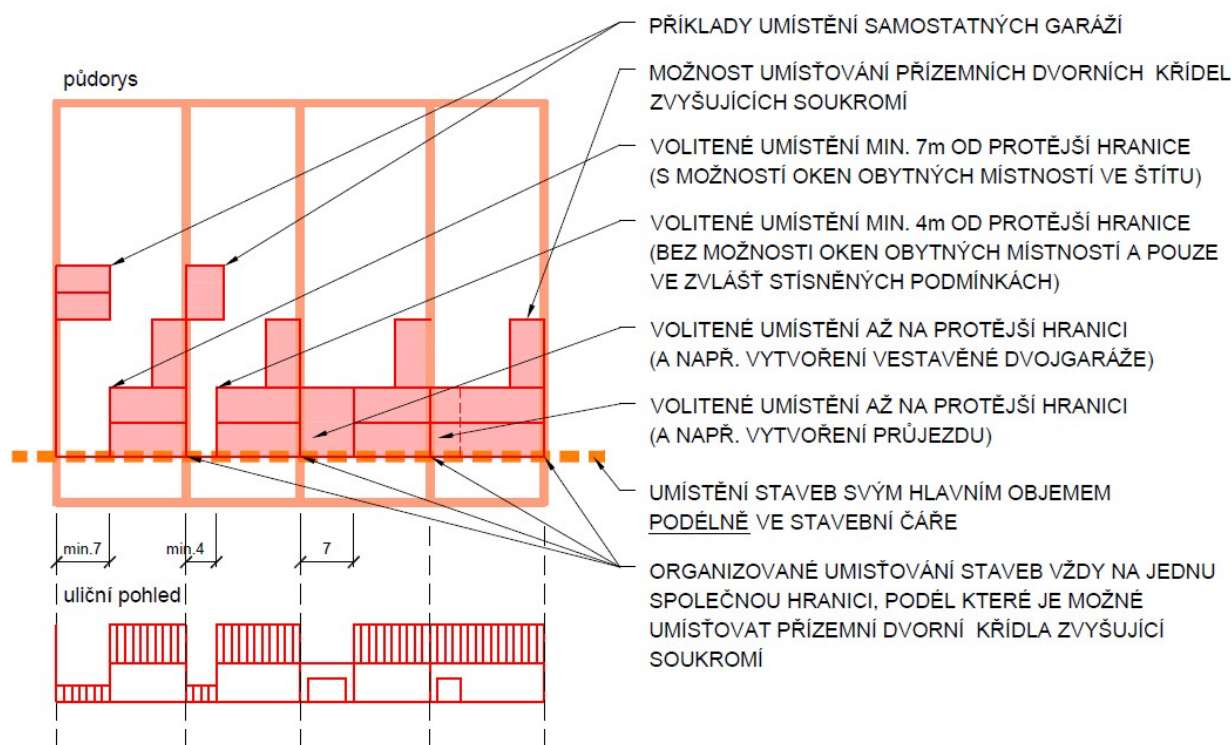
Tímto je také naplňován požadavek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu z územního plánu, který platí pro plochy BV: *při změnách v ploše bude rozvíjena pro obec typická urbanistická struktura zástavby, vyznačující se typickými proporcemi a velikostí pozemků staveb a staveb samotných a jejich orientací a polohou vůči veřejnému prostranství a polohou vůči sousedním pozemkům, výškovou hladinou zastavění* (str. 16 textové části územního plánu).

Dále také pro celé území obce platí: *Při změnách ve využívání území budou v co největší míře zohledňovány požadavky na ochranu a rozvoj dochované hodnotné tradiční struktury zástavby, zejména:*

- *typická velikost a proporce pozemků staveb a jejich postavení vůči veřejnému prostranství vytvářející blokovou strukturu zástavby s hlavními stavbami na okraji bloku a nezastavěnými plochami uvnitř bloku pro zahrady;*

- *kompaktní způsob vymezení staveb využívající koordinované umístování na společné hranici se sousedními pozemky zajišťující efektivněji využití území a lepší životní podmínky = soukromí, zavětrí, klid.*

- *kompoziční urbanistické principy vytvářející jedinečná veřejná prostranství – prvky ukončující pohledy v ulicích, na nárožích, pohledové uzavírání prostorů návsi atd.*



2. výřez navrženého umístování staveb z výkresu územní studie (podélný způsob)

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 vytváří 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) a v některých případech u méně hlubokých pozemků přímo v uliční čáře. 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, nebo se rozšiřují stávající. Východozápadními směry vedou dvě hlavní (páteřní) komunikace, které se navrhují rozšířit na 5,5m a doplnit alespoň jednostranným chodníkem. Mezi těmito komunikacemi se nachází jedna stávající propojka, kterou je taktéž navrženo rozšířit na 5,5m. Druhá propojka se navrhuje nová o šířce 3,5m s lokálním rozšířením na 5,5 pro vyhýbání. Tyto propojky se uvažují jako obytné zóny, s příčnými prahy na vjezdech, v úrovních chodníků. U komunikace vedoucí okolo fotbalového hřiště se navrhuje umístění parkovacích stání (parkovacího pásu) pro návštěvníky hřiště.

Podél komunikací 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 (dešťová a splašková), vodovod, plynovod, silnoproud, slaboproud a veřejné osvětlení. 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.

Jihovýchodní část řešeného území protíná stávající dešťová kanalizace, kterou je nutno pro navržené využití řešeného území přeložit.

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.




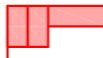






Územní studií požadovaný charakter a tvarosloví vychází z územního plánu a z tradičních principů řešení stávající hodnotné zástavby, jako je např. typická podélná orientace staveb s ulicí, orientace a způsob zastřešení, nízká členitost průčelí a atd. Charakteristické jsou však také výše uváděné organizované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

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

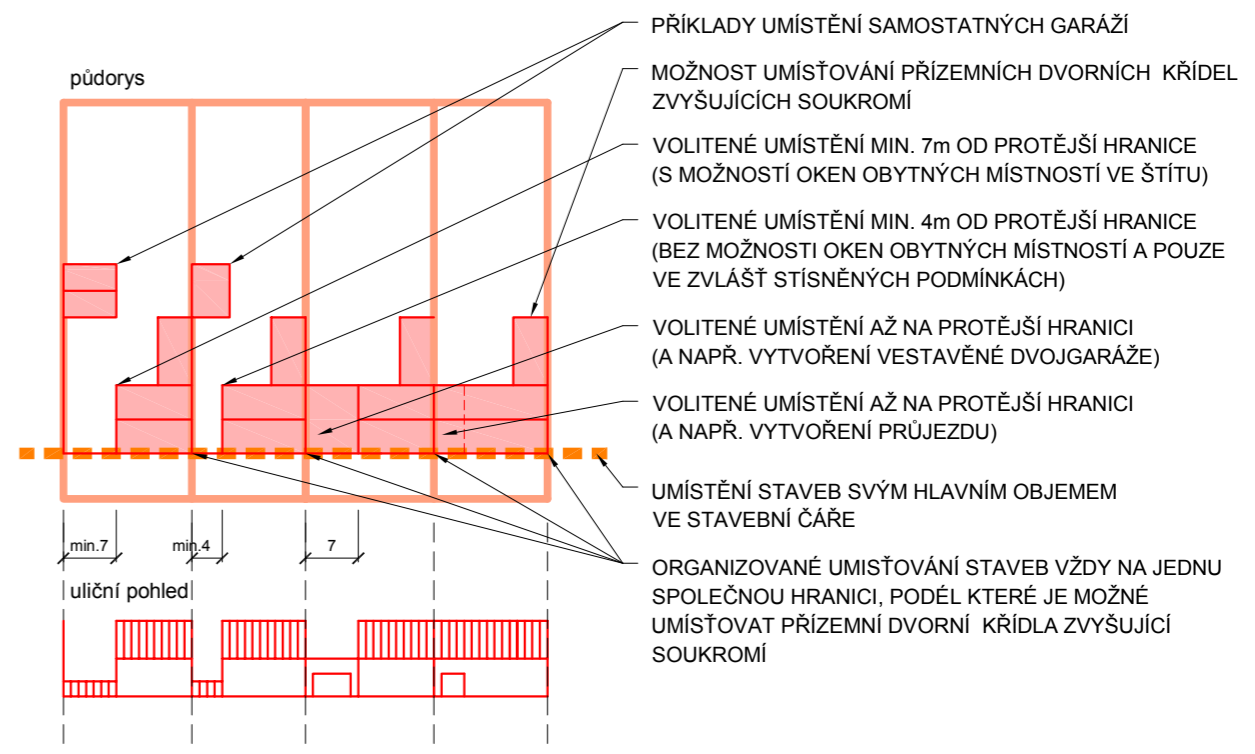
01/2017
Ing.arch. Libor Dašek



LEGENDA:

-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÉ POZEMKY STAVEB (NAVRŽENÁ PARCELACE)
-  NAVRŽENÁ STAVEBNÍ ČARA ZÁSTAVBY
-  NAVRŽENÉ UMÍSTĚNÍ ZÁSTAVBY, ULIČNÍHO OPLOCENÍ A ORIENTACE HŘEBENE HLAVNÍ STŘECHY
-  STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
-  NAVRŽENÉ NEOPLOCENÉ PŘEDZAHŘÁDKY POZEMKŮ STAVEB
-  NAVRŽENÁ VÝSADBA (POVAŽOVAT ZA MINIMÁLNÍ ROZSAH)
-  STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÉ KOMUNIKACE, VČETNĚ VEŘEJNÝCH
-  PARKOVACÍCH STÁNÍ
-  ROZESTAVĚNÉ STAVBY

NAVRŽENÝ PRINCIP UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB:



Územně plánovací podklad pro rozhodování v území Územní studie Slatinice, lokalita "U BYTOVÉHO DOMU"

vypracoval: Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje
Ing.arch. Libor Dašek
01/2017