

ÚZEMNÍ STUDIE KŘELOV-BŘUCHOTÍN

lokalita US-03 „MAŘÁKOVA“

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

08/2018

ÚVOD

- (1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití zastavitelného území v lokalitě „Mařákova“ v k.ú. Břuchotín, 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 je plocha US-03 zobrazená ve výkrese základního členění č. I/01 Územního plánu Křelov-Břuchotín obsahující zastavitelnou plochu označenou územním plánem jako Z52 zahrnující dílčí plochy, nebo jejich části označené jako 549-SX, 587-SX a 551-PV. Řešené území dále obsahuje navazující území a to zejména zbývající část plochy 551-PV, plochu 582-RZ a část plochy 544-DX sousedící s plochou Z52 a další území nezbytně související s řešením územní studie. Rozsah řešeného území je zobrazen ve výkresové části této studie.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

- (4) Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného území se využívají stávající veřejná prostranství a navrhuje se nová v šířkách umožňující optimální umístění a rozvoj veřejné infrastruktury a využití obsluhovaných ploch.
- (5) Podél veřejných prostranství jsou navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky) pro rodinné domy a pro stavby individuální rekreace (na plochách RZ dle územního plánu). Tyto pozemky, vyjma nárožních, jsou k veřejnému prostranství orientovány svou užší stranou, zatímco delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství. Vymezování samostatných stavebních pozemků mimo přímou návaznost na zobrazené veřejné prostranství se nepřipouští. Způsob funkčního využití stavebních pozemků je dán územním plánem.
- (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. Stavby individuální rekreace v ploše rekreace mohou být umístěny i za stavební čarou ve směru od veřejného prostranství.
- (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 neoplocených předzahrádek bude v rozsahu grafické části umístěno v líci uliční fasády (ve stavební čáře).
- (8) Umístění staveb na pozemky bude v rozsahu grafické části provedeno 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 umístovat přízemní dvorní křídla k vytvoření chráněného nádvoří. (Takové umístění staveb je v souladu s ust. § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Toto pravidlo je možno porušit pouze u dostatečně širokých stavebních pozemků a za předpokladu, že volně stojící stavba významně neztíží dobré zastavěné sousedních pozemků a že chráněné nádvoří

- bude vytvořeno jiným způsobem, např. doplňkovými stavbami (přístřešek či garáž umístěné na společné hranici podle tohoto bodu apod.).
- (9) Umístění staveb na pozemky vůči protější společné hranici podle bodu (8) je volitelné ve dvou následujících možnostech tak, aby nedošlo ke znemožnění umístění stavby na sousedním pozemku podle bodu (8):
- stavba bude umístěna současně i na protější společnou hranici a pozemek tak bude zastavěn v celé šíři;
 - mezi protější společnou hranicí a stavbou bude ponechán volný prostor v šíři nejméně 7,0 m, ve stísněných podmínkách nejméně 4,0 m (podle § 25 odst. 2 vyhl.č. 501/2006Sb.). Stísněné podmínky jsou stanoveny pro pozemky užší než 17 m.
- (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 blokové zástavby místní části 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 hlavních uličních objemů bude tradičními souměrnými sedlovými střechami jednoduchých tvarů s hřebeny orientovanými 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 vedlejších uličních objemů (např. vestavěných garáží) je kromě výše uvedeného možné i plochou střechou;
 - Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou;
 - Výšku zástavby tato územní studie neurčuje a vyplývá z platného územního plánu;
 - Výška plotů oplocených předzahrádek bude nejvýše 1,4 m a provedení plotů bude transparentní.

KONCEPCE DOPRAVY

- (12) Dopravní napojení pozemků staveb se v řešeném území navrhuje prodloužením místní komunikace v ulice Mařákova, novou komunikací vedenou souběžně se silnicí II. třídy napojenou na ulici M. Rožánkové a propojením mezi nimi. Komunikace se navrhuje jako obousměrné dvoupruhové široké 5,5 m a obousměrné jednopruhé šířky 3,5 m s rezervou pro rozšíření na 5,5 m. Pohyb pěších bude sloučen s provozem na vozovkách.

- (13) Podél nových komunikací dle bodu (12) se v souvislosti se zastavitelnými plochami pro bydlení navrhuje umístění veřejných parkovacích stánků v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stánek na každých 20 obyvatel).
- (14) Napojení jednotlivých pozemků staveb na komunikace dle bodu (12) se navrhuje jednotlivými sjezdy. Jejich umístění je nutno koordinovat s veřejnými parkovacími stánky podle bodu (13) a vzrostlou výsadbou podle bodu (23).
- (15) Odvodnění zpevněných ploch pro komunikace bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací průlehy (zatrávněnou mělkou příkopu) podél komunikace v odpovídající šířce.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (16) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do stávající oddílné splaškové kanalizace, nebo do jejího prodloužení, uložené ve veřejném prostranství. 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 stávající oddílné dešťové kanalizace, nebo do jejího prodloužení, uložené ve veřejném prostranství. Vsakování dešťových vod bude ověřeno odborným výpočtem a hydrogeologickým posouzením.
- (18) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího, nebo prodlouženého veřejného vodovodního řádu uloženého ve veřejném prostranství a ukončeného hydrantem. Vodovodní řád se navrhuje ke zokruhování ve veřejném prostranství.
- (19) Zásobování plynem bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího, nebo prodlouženého plynovodního řádu uloženého ve veřejném prostranství.
- (20) Zásobování silnoproudem nízkého napětí, sítěmi elektronických komunikací a veřejné osvětlení bude v řešeném území zajištěno stávajícími, nebo prodlouženými rozvody a zařízeními umístěnými ve veřejném prostranství. Využití jižní části řešeného území je podmíněno přeložkou sítí elektronických komunikací do plochy veřejného prostranství. V řešeném území se upřesňuje umístění kioskové trafostanice 22/0,4 kV včetně přívodního vedení.
- (21) Pokud se ve veřejném prostranství zpřístupňující pozemek stavby nenachází technická infrastruktura podle bodů (12) až (20) a stavba jejich realizaci vyžaduje, je nezbytné zajistit jejich výstavbu (prodloužení), na základě smlouvy s obcí, či smlouvami s vlastníky příslušné infrastruktury a to koncepčně a kapacitně tak, aby tato síť umožnila obsluhu všech souvisejících částí zastavitelného území.
- (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) V řešeném území se navrhuje doplnění výsadby vzrostlé zeleně v rámci veřejného prostranství. Vzrostlou výsadbou je žádoucí realizovat i na neoplocených

předzahrádkách staveb. 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 „Urbanistický návrh“

ODŮVODNĚNÍ:

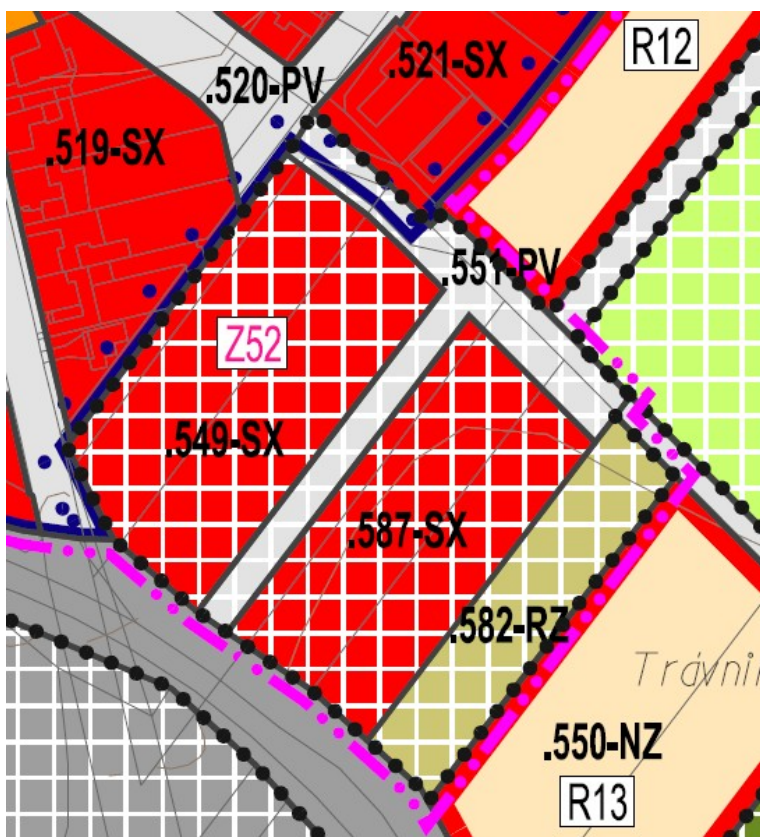
O pořízení územní studie v dotčené lokalitě požádala Obec Křelov-Břuchotín dopisem ze dne 28.05.2018. Zastupitelstvo obce předtím dne 24.5.2018 schválilo tuto žádost. Pořizovatel zahájil pořizování studie doručením žádosti obce dne 28.5.2018 a v souladu s § 30 odst. 2 stavebního zákona vypracoval zadání územní studie, ve kterém určil její obsah, rozsah, cíle a účel. Zadání pořizovatel dopisem ze dne 7.6.2018 předal obci k zajištění výběru zhotovitele studie.

Mezitím, dne 4.6.2018 obdržel pořizovatel návrh územní studie pro předmětnou lokalitu od jednoho ze spoluvlastníků pozemku v řešeném území. Přestože byl návrh zpracován ještě před vyhotovením zadání svolal pořizovatel dne 20.6.2018 výrobní výbor (jednání) nad touto studií, ke které přizval zástupce obce, zhotovitele studie, vlastníky dotčených pozemků (pro jejich nízký počet a po dohodě s obcí – pořizovatel totiž nemá zákonnou povinnost projednávat územní studii s vlastníky pozemků). Na tomto jednání pořizovatel prezentoval své výhrady k předloženému návrhu studie a navrhnul některá dílčí řešení (zejména novou komunikaci podél stávající silnice). Nejvýznamnější výhrady pořizovatele byly směřovány k návrhu podmínek pro tvaroslovné uspořádání zástavby, zejména k navrhovaným valbovým střechám s nízkým sklonem nových staveb rodinných domů. Projektant studie se jednání nezúčastnil a navrhované řešení obhajoval výše uvedený předkladatel studie a dále přítomný zájemce o koupi některých dotčených pozemků. Je také známo, že tento zájemce má v úmyslu zakoupené pozemky zastavět zástavbou, pro kterou byl předložený návrh studie přizpůsoben.

Pro výhrady pořizovatele k návrhu územní studie (mezi nimiž je i např. výhrada ke skutečnosti, že projektantem předložené studie není autorizovaný architekt, jak požaduje legislativa) a důvodným pochybnostem zda zpracovatel studie a její předkladatel jsou schopni předložit takové řešení územní studie, které by v řešeném území zajistilo obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů, jak požaduje § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona, dohodli se dne 30.7.2018 obec a pořizovatel, že zpracování územní studie zajistí pořizovatel.

Dříve předložený návrh studie byl využit jako podklad pro zpracování této studie.

Územní plán pro zpracování studie stanovil v textové části zejména: *V územní studii bude v řešeném území prověřeno zejména podrobnější vymezení pozemků a jejich využití, podrobnější umístění a prostorové uspořádání staveb, podrobnější ochrana a rozvoj hodnot a podrobnější řešení veřejné infrastruktury.*



Výřez Hlavního výkresu Územního plánu Křelov-Břuchotín

Limitující pro zpracování této územní studie jsou závazné požadavky vyplývající z Územního plánu Křelov - Břuchotín (dále také jen „ÚP“). Další požadavky na zpracování této studie pak stanovilo zadání. Z ÚP vyplývá rozsah vymezení ploch veřejného prostranství PV, na kterých není možné vymezit pozemky staveb a které musejí sloužit pro veřejnou infrastrukturu. Pro využití ploch smíšených obytných SX je pak v textové části ÚP v kap. 7.1.5. v podmínkách prostorového uspořádání stanoveno:

- *zástavba nepřekročí maximální výškovou hladinu 8 m; „maximální výšková hladina“ zástavby určuje maximální výšku staveb na pozemku měřenou v nejnižším místě původního terénu při jejich obvodu; tuto výšku mohou na těchto stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny, a drobné architektonické prvky, např. nárožní věžičky, vikýře;*
- *zástavba bude tvořit uliční charakter zástavby, tzn. převažující části průčelí hlavních staveb se umísťují na hranu rovnoběžnou s veřejným prostranstvím zpravidla v jeho těsné blízkosti, přičemž tyto hlavní stavby vytvářejí hmotové rozhraní mezi uličním prostorem a zbylou částí plochy (např. nádvořím, zahradou), kde se zpravidla umísťují související stavby; jádro plochy zůstává zpravidla nezastavěné (např. jako zahrada).*

Pro plochy rekreace – zahrádkových osad RZ vyplývá z kap. 7.2.5., z podmínek prostorového uspořádání:

- *zástavba na pozemcích nepřekročí maximální výškovou hladinu 5/7 m; tzn. výška římsy nebo okapní hrany staveb nepřekročí 5 m a výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží po úhlem 45° nepřekročí 7 m, to vše měřeno od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientováno průčelí stavby, nebo v případě ztížených terénních podmínek od úrovně rostlého terénu při hraně obdobně orientovaného průčelí; tuto výšku mohou na těchto stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny, a drobné architektonické prvky, např. nárožní věžičky, vikýře;*
- *na každém pozemku je možné umístit pouze jednu stavbu pro rodinnou rekreaci.*

Při zpracování této územní studie byly zohledněny požadavky kladené na uvedený uliční charakter zástavby v plochách SX. Výšková hladina daná územním plánem pro plochy SX a RZ nebyla touto studií dále upřesňována.

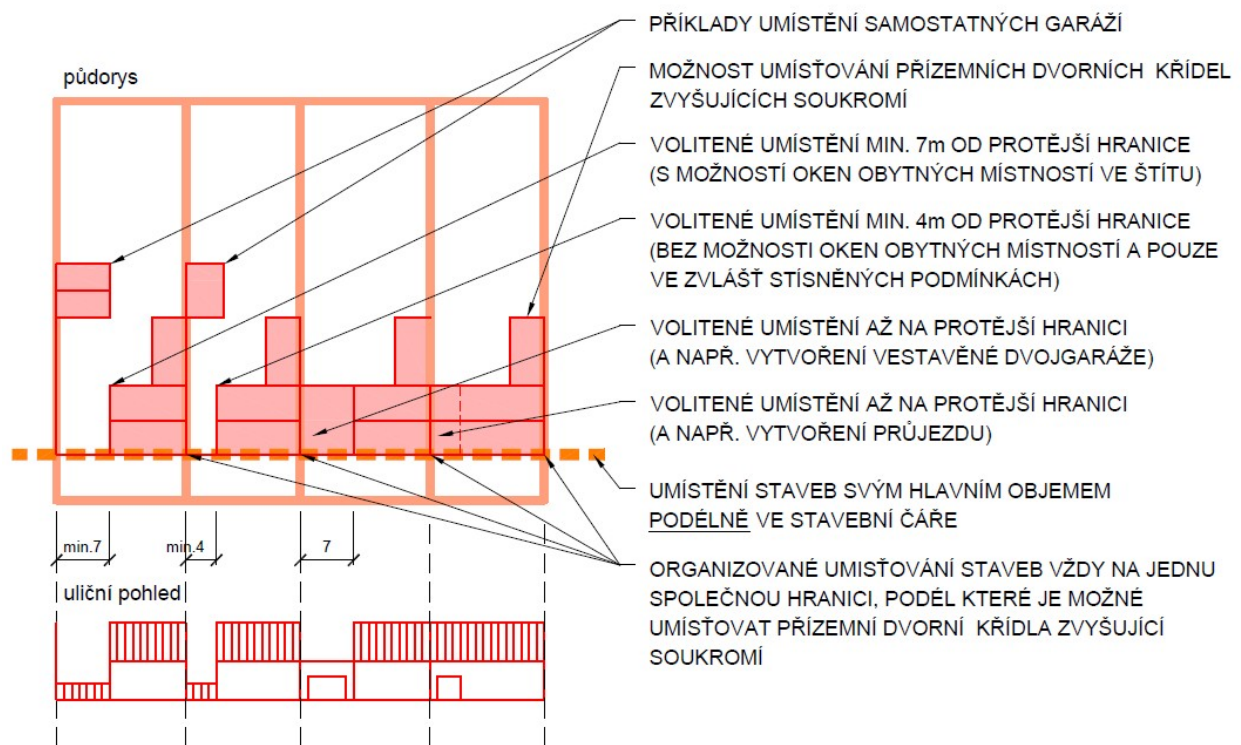
Jedním z přípustného využití ploch SX a ploch zahrádkových osad RZ podle ÚP jsou plochy pro veřejnou dopravní infrastrukturu a proto byla základní komunikační síť daná územním plánem touto územní studií doplněna a upřesněna o výše uváděnou jižní komunikaci podél stávající silnice. Tato komunikace je klíčová pro využití jižních částí pozemků v řešeném území. Veřejné prostranství bylo oproti ÚP dále rozšířeno i na úkor části plochy RZ, aby navazovalo na očekávatelný budoucí rozvoj zástavby na sousední ploše územní rezervy R13, kterou bude možné obsloužit dalším prodloužením ulice Mařákovy a ulice navržené podél stávající silnice.

Podél navrženého veřejného prostranství jsou území studií navrhovány jednotlivé pozemky staveb v celkovém počtu 15 pozemků v ploše SX využitelné zejména pro rodinné domy a další dva stavební pozemky pro umístění zejména chat individuální rekreace. Vymezení pozemků důsledně zohledňuje stávající parcelaci, což vytváří vysoký předpoklad pro využití území (není navrhována přeparcelace a pod.).

Navrhované nové pozemky staveb jsou podle stávající hodnotné urbanistické struktury okolní zástavby sídla Břuchotín navrhovány tak, že svou užší stranou přiléhají k veřejnému prostranství a delší stranou odbíhají do hloubky bloku (vyjma nárožních pozemků). 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 místní části obce a šířky pozemků jako nejvýhodnější stanovila studie koordinované umísťování staveb v souvislé stavební čáře (řadě) v blízkosti veřejného prostranství a přitom vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem orientovanou k severu a volitelným odstupem vůči protější hranici, aniž by došlo k zamezení stejného způsobu umísťování 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 7 m a současně nejmenší odstup od společné hranice pozemků 2 m. Dále v odst. 6 téhož ustanovení je umožněno umísťování staveb rodinných domů až na společné hranice pozemků za určitých podmínek (s ohledem na charakter zástavby, bez otvorů a přesahů na sousední pozemek atd.).



Výřez navrženého umísťování staveb z výkresu územní studie

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 7 m (nebo 4 m bez oken obytných místností a u zvláště stísněných podmínek), aby nebylo znemožněno umísťování 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 v obci, 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.

Studie připouští i zástavbu volně stojícími stavbami, avšak pouze, bude-li stavební pozemek vymezen např. na dvou studiích navrhovaných pozemcích a tedy dostatečně široký na to, aby umístění volně stojícího rodinného domu neznemožnilo či neztížilo dobré zastavení sousedního pozemku. Záměr však musí být navržen tak, aby byla i v tomto případě zajištěna vysoká míra soukromí na jednotlivých pozemcích. To např. umístěním doplňkových staveb na pozemku stavby na požadovanou společnou hranici zabraňující nežádoucím výhledům.

Uliční oplocení je navrhováno v rozsahu grafické části převážně v líci fasád, tedy ve stavební čáře staveb. Předzahrádky pozemků jsou tedy navrženy zejména 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 fádňím oplocením. Novodobé snahy stavebníků jsou často takové, že se snaží uliční oplocení stavět co nejvyšší a zpravidla plné, čímž dochází k narušení charakteru ulice, její anonymizaci, 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.).

Oplocené předzahrádky se v grafické části připouštějí u severovýchodního veřejného prostranství. Zejména proto, aby nárožní pozemky nebyly stíženy neoplocenými předzahrádkami ze dvou stran.

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 komunikace.

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

Územní studie také upřesňuje podmínky pro charakter a tvaroslovné řešení nových staveb a to i např. upřesněním či zpřísněním 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 umisťování staveb na pozemky. Studií je regulována také výška a provedení oplocení oplocených předzahrádek, jelikož se významně podílí na utváření veřejného prostoru.

Návrh blokového uspořádání zástavby a požadavky studie na vymezení pozemků, umístění staveb a jejich tvaroslovné řešení vychází mj. i z požadavků cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona. Zejména se jedná o naplnění požadavků § 19 odst. 1:

- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území;*
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství;*
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území;*
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.*

Napojení staveb je podle polohy navrženo na stávající, nebo prodlužované veřejné sítě technické a dopravní infrastruktury. Navrhuje se vznik nových komunikací v šířkách 5,5m a 3,5m s rezervou pro rozšíření na 5,5m.

Podél nových 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).

Územní plán v řešeném území navrhuje umístění nové trafostanice vč. přívodního vedení, kterou tato územní studie upřesňuje tak, jak je uvedeno v grafické části. Nová stanice se předpokládá jako kiosková o půdorysných rozměrech cca 2,5m x 2,5m a přívod je veden zemním kabelem veřejným prostranstvím.

Nové místo pro tříděný odpad se nenavrhuje, jelikož nejbližší stávající je vyhovující.

Podle platné legislativy musí mít každá nová stavba (včetně stavby komunikace) 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.

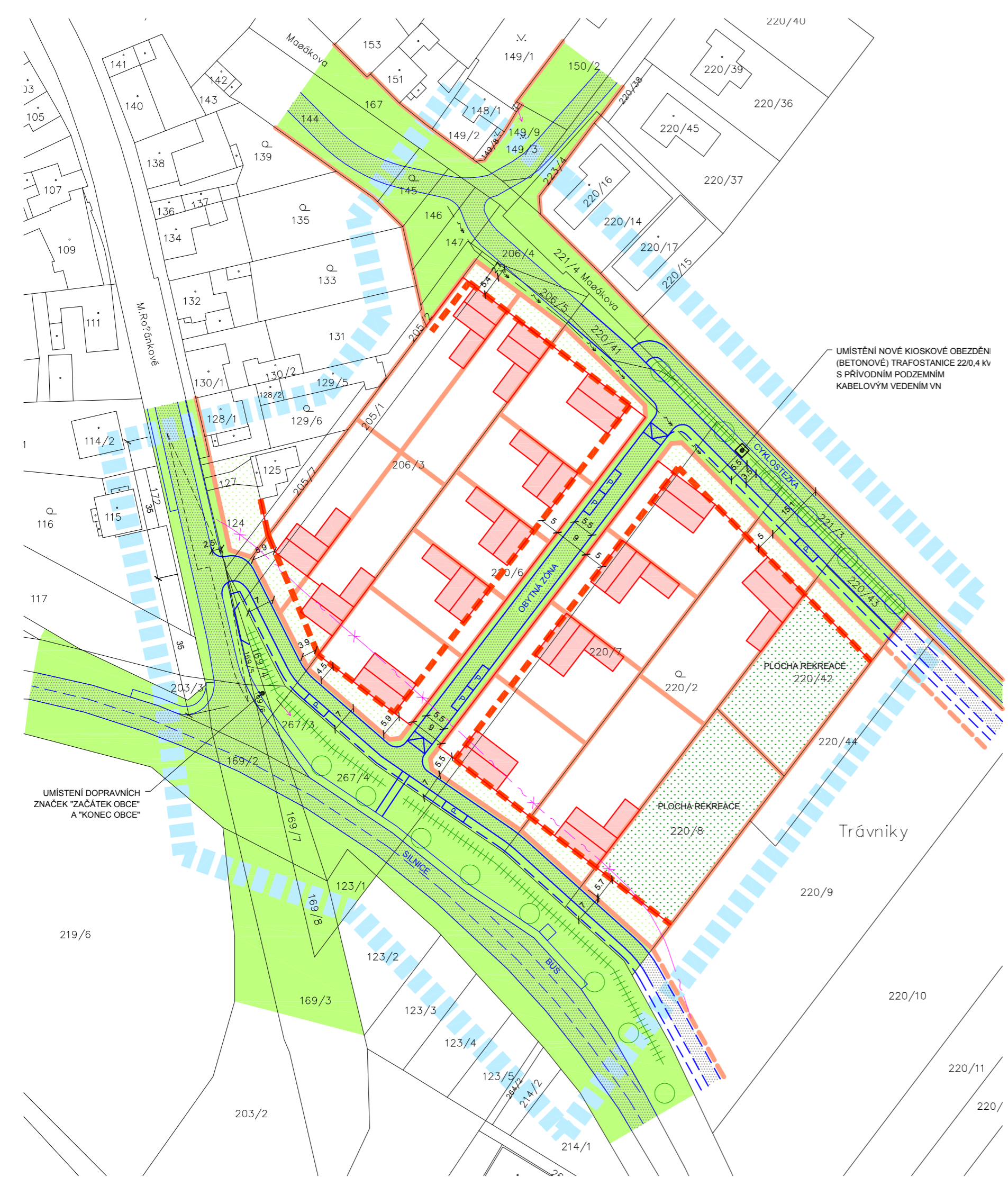
Hospodaření se srážkovými vodami je nutné i u nových komunikací či zpevněných ploch a to nejlépe vsakováním přes souběžné travnaté plochy. Vhodnost vsakování každého pozemku prověří hydrogeologický posudek.

Pozdržené dešťové vody a bezpečnostní přepady vsakovacích zařízení je možno regulovaně odvádět do vodoteče (odvodňovacího zařízení) za předpokladu souhlasu vlastníka tohoto zařízení. Takové řešení je jeví v souladu s veřejným zájmem a úseku vodního hospodářství. V případě, že takový souhlas nebude zajištěn, nezbude, než odvádět tyto dešťové vody do nové oddílné dešťové kanalizace v ploše Z63 či stávající jednotné ve stávajícím veřejném prostranství.

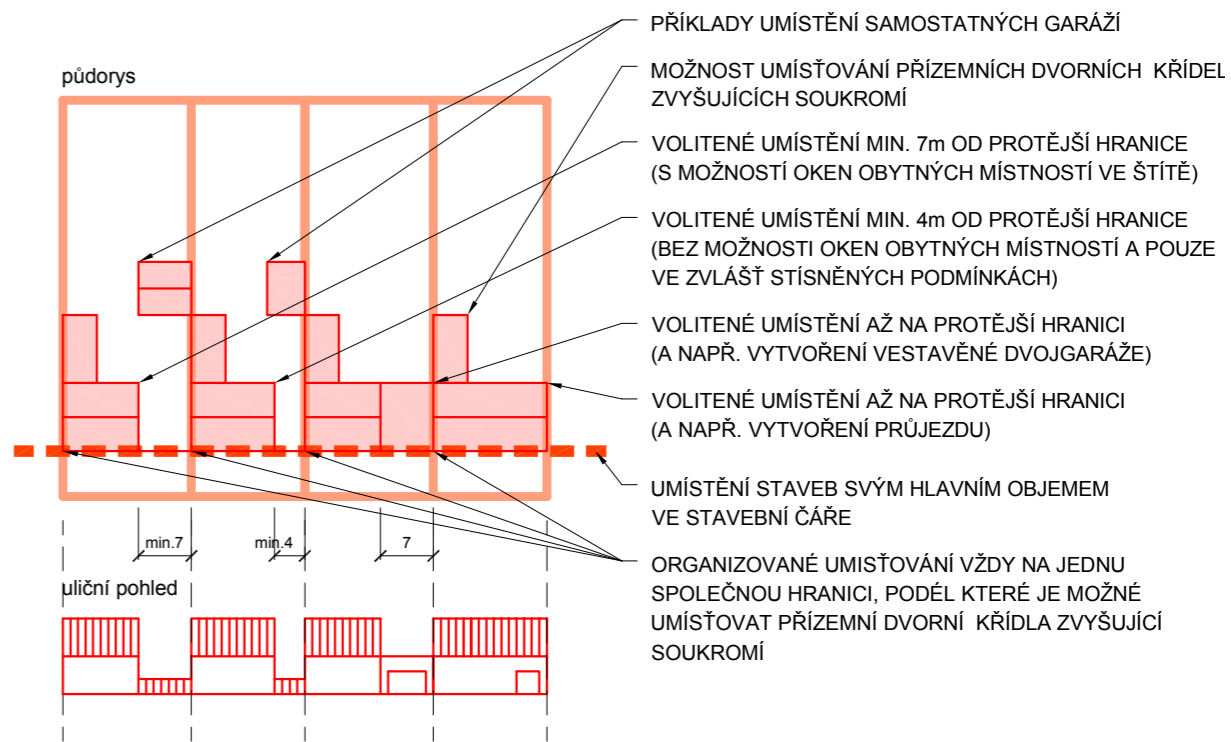
V území do navrhuje doplnění vzrostlé zeleně v odpovídající historicky původní druhové skladbě.

Dříve předložená studie, kterou zpracoval k 05/2018 Ing. Jaromír Rybár, ČKAIT 3000215 byla využita jako podklad pro zpracování této studie do té míry, kterou připouští výše uvedené limitující faktory. Oproti této studii muselo být v souladu se zadáním rozšířeno řešené území a také rozšířeno veřejné prostranství podle grafické části ÚP a dále z jižní strany řešeného území tak, jak bylo řešeno na výrobním výboru. Převzata byla dále uvažovaná parcelace pozemků podél severojižního veřejného prostranství s tím, že návrh této studie přidal jeden navíc na celkový počet 9 pozemků. Není však v rozporu se studií v územním řízení navrhnout pozemků 8. Navrhované oplocené předzahrádky byly zachovány pouze v části řešeného území. Tato studie oproti podkladu stanovila stavební čáry zástavby a navrhla organizaci zástavby s tím, že připustila i volně stojící stavby jak navrhoval podklad.

08/2018
Ing.arch. Libor Dašek



NAVRŽENÝ PRINCIP UMÍSTOVÁNÍ STAVEB:

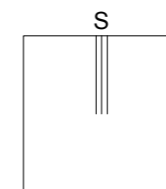


LEGENDA:

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- NAVRŽENÉ POZEMKY STAVEB (NAVRŽENÁ PARCELACE)
- NAVRŽENÁ STAVEBNÍ ČÁRA ZÁSTAVBY
- NAVRŽENÉ UMÍSTĚNÍ ZÁSTAVBY, ULIČNÍHO OPLOCENÍ A ORIENTACE HŘEBENE HLAVNÍ STŘECHY
- NAVRŽENÉ / STÁVAJÍCÍ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
- NAVRŽENÉ NEOPLOCENÉ PŘEDZAHŘÁDKY POZEMKŮ STAVEB
- NAVRŽENÉ NEBO STÁVAJÍCÍ VOZIDLOVÉ KOMUNIKACE, CHODNÍKY, VČETNĚ VEŘEJNÝCH ODSTAVNÝCH STÁNÍ A VSAKOVACÍCH PÁSŮ (PŘÍKOP)
- STÁVAJÍCÍ VEDENÍ SLABOPROUDU NAVRŽENÉ K PŘELOŽENÍ
- NAVRŽENÉ / STÁVAJÍCÍ STROMOŘADÍ

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ ÚZEMNÍ STUDIE KŘELOV, lokalita "Mařákova"

vypracoval: Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje
Ing.arch. Libor Dašek
08/2017



URBANISTICKÝ NÁVRH

M 1:1000