

ÚZEMNÍ STUDIE LUTÍN

lokalita „U Mlýnku“

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

11/2018

ÚVOD

- (1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití zastavitelné plochy v lokalitě „U Mlýnku“ v k.ú. Lutín z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona a stanovila nejvýhodnější podmínky využití tohoto území a to zejména vymezením veřejného prostranství, pozemků staveb a podmínek pro umístování staveb.
- (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 je část zastavitelné plochy pro bydlení vymezená Územním plánem obce Lutín (označená jako č. 2) a její okolí nezbytně související s navrženým řešením.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

- (4) Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného území se navrhuje veřejné prostranství a to rozšířením stávajícího nebo návrhem nového v šířkách umožňující optimální umístění veřejné infrastruktury a využití obsluhovaných ploch.
- (5) Podél veřejného prostranstvích se navrhuje nové pozemky staveb. Tyto pozemky jsou k veřejnému prostranství orientovány zpravidla svou užší stranou a svou delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství, aby tím bylo zajištěno hospodárné využití veřejné infrastruktury.
- (6) Umístění staveb na pozemky je navrženo ve stavební čáře. Umístěním 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) Plocha mezi stavební čarou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím jsou 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 a pro odstavování vozidel.
- (8) Umístění staveb na pozemky bude v rozsahu grafické části provedeno jednotně organizovaným způsobem, a to vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem 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 volitelné ve dvou následujících 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 7,0 m, ve stísněných podmínkách nejméně 4,0 m (podle § 25 odst. 2 vyhl.č. 501/2006Sb.). Stísněné podmínky jsou stanoveny pro pozemky užší než 19 m.

- (10) Garáže budou přistavěny nebo vestavěny ve stavbách (např. jako průjezdné) nebo budou umístovány jako samostatné stavby či přístavby na nádvoří (mimo plochu zahrad podle bodu (10)). 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.
- (11) Tvarosloví nových 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;
 - Nejvyšší výšku zástavby tato územní studie neurčuje a vyplývá z platného územního plánu;

KONCEPCE DOPRAVY

- (12) V rámci veřejných prostranství jsou zobrazeny stávající, nebo navrženy nové vozidlové komunikace:
- Dopravní napojení pozemků staveb se navrhuje na stávající vozovku silnice II/570 ve veřejném prostranství ulice Olomoucká;
 - Pro údržbu vodního toku Deštná a pro případný doplňkový přístup k pozemkům staveb č. 3 až 5 se navrhuje nová účelová komunikace.
- (13) Odvodnění zpevněných ploch pro dopravu bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes zatravněný drn (mělkou příkopu) v širším pásu podél komunikací.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (14) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do stávající jednotné kanalizace ve veřejném prostranství ulice Olomoucká. Odvádění splaškových vod do jímek, nebo jejich přečišťování v domácích čistírnách se v řešeném území nepřipouští.
- (15) Dešťové vody v řešeném území budou přednostně vsakovány na pozemku stavby (případně zadržovány) a teprve nevsáknuté nebo pozdržené dešťové vody mohou být budou odváděny do vodního toku, výjimečně do jednotné kanalizace.
- (16) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího veřejného vodovodního řadu. Slepou větev tohoto řadu se navrhuje zaokruhovat.

- (17) Zásobování plynem se pro řešené území nenavrhuje. V případě potřeby bude zajištěno z prodlouženého plynovodu ve veřejném prostranství ulice Olomoucká.
- (18) Zásobování silnoproudem nízkého napětí a sítěmi elektronických komunikací bude v řešeném území zajištěno stávajícími nebo novými veřejnými zemními rozvody uloženými ve veřejném prostranství ulice Olomoucká. Podmínkou využití řešeného území je přeložka kabelového vedení silnoproudu vysokého napětí do veřejného prostranství.
- (19) Pokud se ve veřejném prostranství zpřístupňující pozemek stavby nenachází technická infrastruktura a stavba jejich realizaci vyžaduje, je nezbytné zajistit jejich výstavbu a to koncepčně a kapacitně tak, aby tato síť umožnila obsluhu zbyvajících částí zastavitelné plochy.
- (20) Přípojkové nebo měřicí skříně (zejm. plynovodní a elektrické) jednotlivých staveb nebudou umísťovány jako samostatně stojící uvnitř veřejného prostranství a neoplocené předzahrádky, ale jako integrované ve fasádách staveb nebo v oplocení ve stavební čáře a stále veřejně přístupné.
- (21) Sběrná místa tříděného komunálního odpadu budou využívána stávající, popř. je možné zřídit nové místo na konci ulice U Mlýnku, včetně obratiště.

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- (22) Ve veřejných prostranstvích bude realizována vzrostlá výsadba a jejich umístění bude koordinováno s umístěním technické a dopravní infrastruktury. Rozsah výsadby znázorněný v grafické části je nutné považovat za minimální.
- (23) Neoplocené předzahrádky podle bodu (7) budou alespoň z 1/2 nezpevněné.

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

- (24) V aktivní zóně záplavového území nebudou umísťovány žádné stavby, ani porosty, které by zhoršovaly průtok povodňové vlny, vyjma staveb technické a dopravní infrastruktury (např. komunikace, podzemní vedení technické infrastruktury).
- (25) V zadních části pozemků staveb určených pro zahrady se vylučuje možnost zvýšení terénu a umístění nadzemních staveb vyjma drátěného (průtočného) oplocení bez podezdívky.
- (26) Obytná přízemí staveb budou výškově umístěna nad hladinou Q100 vodního toku Deštná (doporučuje se 0,5 m). Případné terénní úpravy okolí staveb budou pouze nejnnutnější a nesmí negativně ovlivnit veřejné prostranství, sousední pozemky a odtokové poměry. Nadmořská výška Q100 byla hydrotechnickým výpočtem Povodím Moravy, s.p. stanovena pro pozemek č. 1 v úrovni 217,50 m n.m. a pro pozemek č. 5 v úrovni 217,46 m n.m. (Bpv). Úroveň podlahy přízemí se doporučuje umístit s bezpečnostní rezervou 0,5 m nad úroveň Q100.

VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

(27) Graficky vyjádřitelné výše uvedené body jsou zobrazeny ve výkresové dokumentaci sestávající se z výkresu:

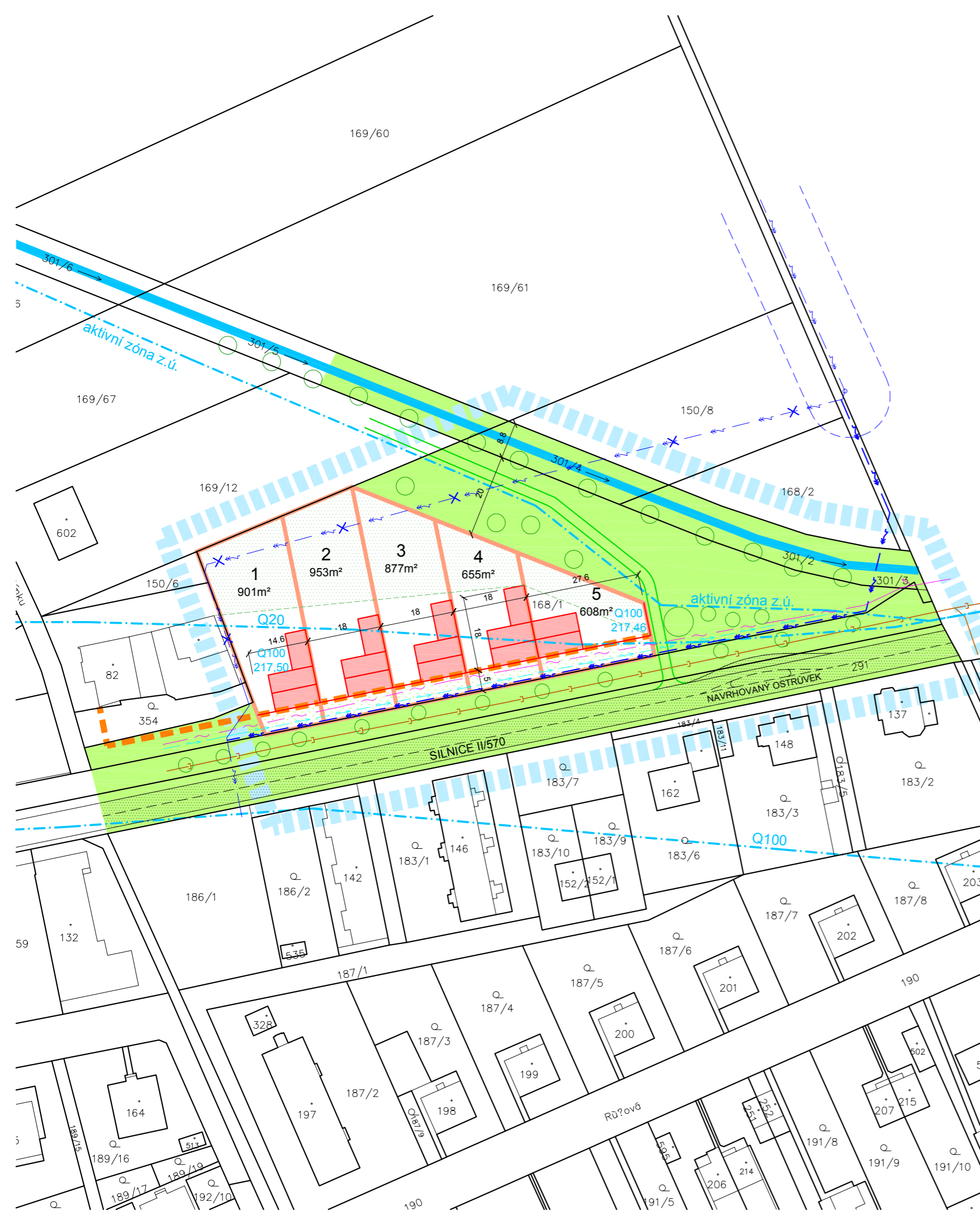
- Urbanistický návrh, M1:1000

PŘÍLOHY

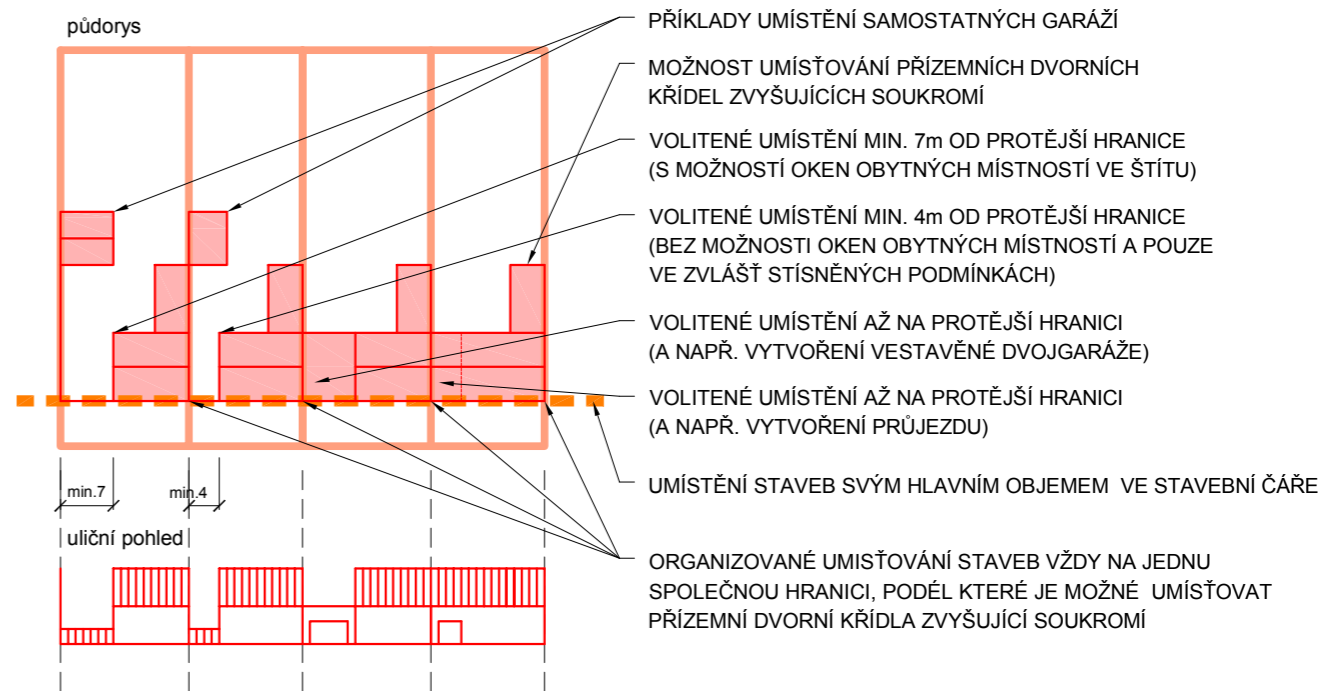
(28) Vyjádření správce povodí a správce vodního toku (Povodí Moravy, s.p. ze dne 31.10.2018, zn. PM-28126/2018/5203/Mnov)

(29) Stanovení výšky hladiny záplavového území Q100 (Povodí Moravy, s.p. ze dne 14.11.2018, zn. PM-38697/2018-210/Pe)

(30) Sdělení vodoprávního úřadu (Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí, odd. vodního hospodářství ze dne 5.11.2018, č.j. SMOL/267304/2018/OZP/VH/Pos)



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 PŘEDZAHRADEK POZEMKŮ STAVEB
- NAVRŽENÁ PLOCHA ZAHRAD BEZ MOŽNOSTI ZVÝŠENÍ STÁVAJÍCÍHO TERÉNU A BEZ MOŽNOSTI UMÍSTĚNÍ STAVEB VYJMA DRÁTĚNÉHO OPLOCENÍ BEZ PODEZDÍVKY
- NAVRŽENÁ ÚČELOVÁ (POLNÍ) KOMUNIKACE
- STÁVAJÍCÍ JEDNOTNÁ KANALIZACE
- STÁVAJÍCÍ ZEMNÍ EL. KABEL. VEDENÍ VN URČENÉ K PŘELOŽENÍ A TRASA PŘELOŽKY
- STÁVAJÍCÍ VODOVOD
- STÁVAJÍCÍ ZEMNÍ VEDENÍ SLABOPROUDU
- STÁVAJÍCÍ VODOTEČ DEŠTNÁ
- NAVRŽENÉ / STÁVAJÍCÍ STROMOŘADÍ

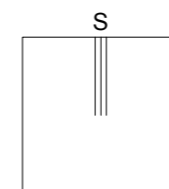
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

Územní studie Lutín, lokalita "U Mlýnku"

vypracoval: Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje

Ing.arch. Libor Dašek

11/2018



URBANISTICKÝ NÁVRH

M 1:1000