ÚZEMNÍ STUDIE KOŽUŠANY-TÁŽALY
lokalita „Pod Chřibem“ a „Vinohrady“

ZPRACOVATEL:
Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje
Ing.arch. Libor Dašek

SPOLUAUTOR:
Ing.arch. Přemysl Ženčák

POŘIZOVATEL:
Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje
Ing. Marek Černý, oprávněná úřední osoba

05/2016

ÚVOD

(1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití zastavitelného území v lokalitách „Pod Chřibem“ a „Vinohrady“ v k.ú. Kožušany a Tážaly, z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona a níže stanovila nejvýhodnější podmínky využití tohoto území a to zejména vymezením veřejného prostranství, pozemků staveb a stanovením podmínek pro umisťování staveb na nich.

(2) Tato územní studie je <u>územně plánovacím podkladem</u> pro rozhodování (stavebního úřadu) v území a současně v části řešeného území slouží jako <u>podklad pro změnu územně plánovací dokumentace,</u> v ploše označené jako „ETAPA 2“ a dále může posloužit jako podklad pro přeparcelaci území.

(3) <u>Řešeným územím</u> jsou zejména zastavitelné plochy pro bydlení vymezené Územním plánem obce Kožušany-Tážaly a označené jako plochy E, 1.04 a 2.04 a jejich bezprostřední okolí, které souvisí s využitím zastavitelných ploch. Hranice řešeného území je zobrazena v grafické části.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

(4) Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného území se vymezuje <u>veřejné prostranství</u> a to rozšířením stávajícího a návrhem nového, v šířkách umožňující optimální umístění veřejné infrastruktury a využití obsluhovaných ploch.

(5) Podél veřejného prostranství jsou navrženy nové <u>pozemky staveb (stavební pozemky)</u>. Tyto pozemky jsou k veřejnému prostranství orientovány svou užší stranou a svou delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství, do vnitrobloku nebo do krajiny. <u>Pozemky staveb označené jako ETAPA 2 jsou výhledovými stavebními pozemky,</u> nejsou za současně platných podmínek určeny k zastavění, ale až po případné změně územního plánu a v části území této etapy současně až po přeložce vedení VN).

(6) Nové pozemky staveb zohledňují stávající parcelaci a vlastnictví pozemků, ale v některých místech je navržena i <u>přeparcelace</u> a to dohodou (směnami) více vlastníků, jelikož jedině tak je možné zajistit nejvýhodnější využití území.

(7) Umístění staveb na pozemky je navrženo ve <u>stavební čáře</u>. 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 čárou, případně jak je uvedeno v grafické části.

(8) Plocha mezi stavební čárou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím je v rozsahu grafické části určena pro <u>neoplocené předzahrádky.</u> Neoplocené předzahrádky jsou jako součást pozemku stavby a jsou určeny pro rozšíření veřejného prostranství, výsadbu, přípojky k sítím technické infrastruktury, sjezdy z komunikací a pro odstavování vozidel. Uliční oplocení v těchto případech bude umístěno v líci uliční fasády. Alespoň 1/2 plochy neoplocené předzahrádky každého pozemku stavby zůstane nezpevněná.

(9) <u>Umístění staveb na pozemky</u> bude kromě požadavku (7) provedeno jednotně organizovaným způsobem, a to <u>vždy</u> na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem tak, jak je znázorněno v grafické části, nebo pokud grafická část nezobrazuje jiný způsob. Podél této 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. 501/2006Sb.)

(10) Umístění staveb na pozemky vůči protější společné hranici podle bodu (9) je volitelné a to ve dvou možnostech tak, aby nedošlo ke znemožnění umístění stavby na sousedním pozemku podle bodu (9):

a. stavba bude umístěna současně i na protější společnou hranici a pozemek tak bude zastavěn v celé šíří;

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.

(11) Garáže budou přistavěny nebo vestavěny ve stavbách (např. jako průjezdné) nebo budou umisťovány jako samostatné stavby či přístavby na nádvoří. Umístění garáže, zejména jako vestavby či přístavby ve stavební čáře v blízkosti veřejného prostranství, musí umožnit bezpečný vjezd a 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 (7) mírně zapustit směrem za stavební čáru.

(12) Tvarosloví staveb bude zohledňovat stávající hodnotný charakter tvarosloví zástavby obce. Jedná se zejména o dodržení těchto základních požadavků:

a. hlavní (uliční) objemy staveb budou umisťovány podélně s veřejným prostranstvím tak, aby v co největší míře prostorově vymezovaly veřejné prostranství a oddělovaly je od vnitrobloku;

b. zastřešení uličních objemů staveb 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°) a s valbami nebo polovalbami pouze v nárožích;

c. zastřešení vedlejších uličních objemů staveb (vestavěné garáže apod.) je možné kromě požadavků bodu (12b) také plochou střechou. Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou.

(13) Stávající plocha pro zemědělské areály a služby (Vz) podle územního plánu, ve které se nachází stávající zahradnictví je považována za stabilizovanou, vyjma jejího jižního okraje, na kterém je podle územního plánu navržena krajinná zeleň - viz. bod (27).

(14) Nezastavitelná enkláva plochy orné půdy (Po) podle územního plánu, na jihovýchodním okraji území se navrhuje využít jako neoplocený extenzívní sad.

KONCEPCE DOPRAVY

(15) V rámci veřejných prostranství jsou zobrazeny stávající, nebo navrženy nové vozidlové a pěší komunikace:

a. Napojení řešeného území je navrženo zejména na stávající silnici II. tř. pomocí dvou stávajících křížení na jižním a severním okraji území a dále novým napojením protilehlé větve na stávající „T“ křížení silnice II. tř. se silnicí III. třídy, přibližně uprostřed území. Průjezdní profil silnice II. tř. nesmí být zužován.

b. V řešeném území se pro dopravní obsluhu navrhuje síť obousměrných místních komunikací (nových nebo rozšíření stávajících komunikací) šířky 5,5m a 3,5m;

c. Podél silnice II. tř. se u navržené zástavby navrhuje pěší chodník. Pěší provoz u místních komunikací není výslovně řešen a předpokládá se ve variantách: pěší provoz na souběžném chodníku nebo pěší provoz v rámci vozovky v obytných zónách (s přejezdovými prahy na vjezdech). Chodník bude umístěn v souvislosti s bodem (11) a (17) tak, aby délky vjezdů na pozemky umožnily odstavení osobního vozidla, aniž by toto omezovalo průchod chodníkem.

d. Územní studií navrhované přechody pro chodce budou v následujících projektových fázích a řízeních prověřeny z hlediska podrobných požadavků právních předpisů a norem (ČSN 73 6110).

(16) Podél silnice a místních komunikací se v souvislosti se pozemky staveb navrhuje rovnoměrné umístění veřejných parkovacích stáních v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stání na 20 obyvatel). V místních komunikacích budou stání umístěna formou zúžení jízdního pruhu, případně v kombinaci s výsadbou, vedoucí ke snížení rychlosti projíždějících vozidel na dlouhých úsecích.

(17) Dopravní napojení pozemků staveb na komunikace (silnici a místní komunikace) je navrženo jednotlivých sjezdy, které jsou orientačně zobrazeny v grafické části. Napojení pozemků sjezdy na silnici II. třídy je podmíněno zatrubněním (zrušením) stávající otevřené příkopy a odvodnění silnice pomocí této kanalizace.

(18) Odvodnění zpevněných ploch pro dopravu (místních komunikací chodníků a stání) bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací průleh (zatravněnou mělkou příkopu) v odpovídající šířce (alespoň 2,5m).

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(19) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do nové oddílné splaškové kanalizace uložené ve veřejném prostranství. Odvádění splaškových vod do jímek, nebo jejich předčišťování v domácích čistírnách se v řešeném území nepřipouští. Nová oddílná splašková kanalizace bude napojena do obecní splaškové kanalizace ukončené ČOV.

(20) Dešťové vody v řešeném území budou přednostně vsakovány na pozemcích staveb (případně zadržovány) a teprve nevsáknuté nebo pozdržené dešťové vody budou regulovaně odváděny do nové oddílné dešťové kanalizace uložené ve veřejném prostranství. Nová dešťová kanalizace bude napojena do stávající dešťové kanalizace nebo do povrchových vod (vodoteč apod.). Odvodnění stávající silnice II. třídy je navrženo novou dešťovou kanalizací (zatrubněním stávající příkopy, viz. bod (17)). Odtokové poměry silnice II/435 nesmí být navrženým řešením zhoršeny.

(21) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno z nového veřejného vodovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství. Nový vodovod bude napojen na nový obecní vodovod (dosud nerealizovaný). Do doby vybudování obecního vodovodu se připouští zásobování území pitnou vodou z domovních studní. Pro umístění vodovodu musí být ve veřejných prostranstvích rezervován dostatečný prostor.

(22) Zásobování plynem bude v řešeném území zajištěno z nového veřejného plynovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství.

(23) Zásobování silnoproudem nízkého napětí a sítěmi elektronických komunikací bude v řešeném území zajištěno veřejnými zemními rozvody uloženými ve veřejném prostranství.

(24) Veřejné osvětlení komunikací bude zajištěno pomocí stožárových svítidel a zemních silnoproudých vedení.

(25) Pokud se ve veřejném prostranství zpřístupňující pozemek stavby nenachází technická infrastruktura navržená podle bodů (19) až (24) a stavba jejich realizaci vyžaduje, je nezbytné zajistit jejich výstavbu (prodloužení) na základě plánovací smlouvy, ve smyslu § 88 stavebního zákona, a to koncepčně a kapacitně tak, aby tato síť umožnila obsloužení zbývající části napojovaného území.

(26) Přípojkové a měřící skříně (zejm. plynovodní a elektrické) jednotlivých staveb nebudou umisťovány jako samostatně stojící uvnitř veřejného prostranství, ale jako integrované ve fasádách staveb nebo v uličním oplocení a stále veřejně přístupné.

(27) Stávající elektrické nadzemní vedení vysokého napětí (VN) se navrhuje přeložit mimo plochu ETAPY 2 a to kabelem do veřejných prostranství.

OCHRANA PŘED HLUKEM

(28) Nová zástavba podél silnice II. tř. je podle dostupných hlukových posouzeních zatížena hlukem z dopravy. Zástavba je navržena v blízkosti silnice, aby působila jako bariéra před hlukem a chránila tak nádvoří a místnosti orientované do něj před hlukem. Zástavbě podél této silnice se navrhující obvodové konstrukce a výplně otvorů orientovaných k silnici se zvýšenou zvukově izolační schopnosti (např. izolační trojskla) a tato zástavba bude mít zajištěno nucené větrání (např. rekuperací vzduchu), aby se vyloučilo větrání okny směrem k silnici. Jednotlivé umístění staveb v blízkosti silnice (při územním řízením či před vydáním územního souhlasu) bude posouzeno orgánem ochrany veřejného zdraví.

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

(29) Východní část řešeného území se nachází v záplavovém území a změny v tomto území (umístění staveb, terénní úpravy apod.) jsou podmíněny posouzením z hlediska odtokových poměrů s ohledem na hloubku a rychlost vody a dále posouzením z hlediska ohrožení staveb. Změny v tomto území (při územním řízením či před vydáním územního souhlasu) budou z z hlediska výše uvedeného posouzeny vodoprávním orgánem a správcem povodí.

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, REKREACE

(30) Podél silnice bude na straně navržené zástavby realizováno (doplněno) stromořadí. Dále jsou navržena jednostranná stromořadí podél místních komunikací. Jejich rozsah zakreslený v grafické části je nutné považovat za minimální. Umisťování stromořadí bude koordinováno s umístěním technické a dopravní infrastruktury. Stromořadí nesmí bránit rozhledům v křižovatkách, nesmí zakrývat svislé dopravní značení.

(31) Pro ochranu krajinné zeleně se v souladu s požadavky územního plánu se vymezuje plocha krajinné zeleně a interakčního prvku Územního systému

ekologické stability (ÚSES), nacházející se na jihovýchodním okraji řešeného území.

(32) V souvislosti se zastavitelnými plochami je navrhována plocha veřejně přístupné zeleně a sportoviště, která je určena pro veřejně přístupnou parkovou plochu a výsadbu a sportovní rekreaci (víceúčelové hřiště, mobiliář, stavba zázemí pod.). Stavby zařízení sportoviště je možno umisťovat pouze v zastavitelné ploše vymezené územním plánem pro tento účel.

(33) Zeleň umisťovaná na veřejných prostranstvích bude svým druhovým složením a uspořádáním odpovídat venkovskému prostředí.

VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

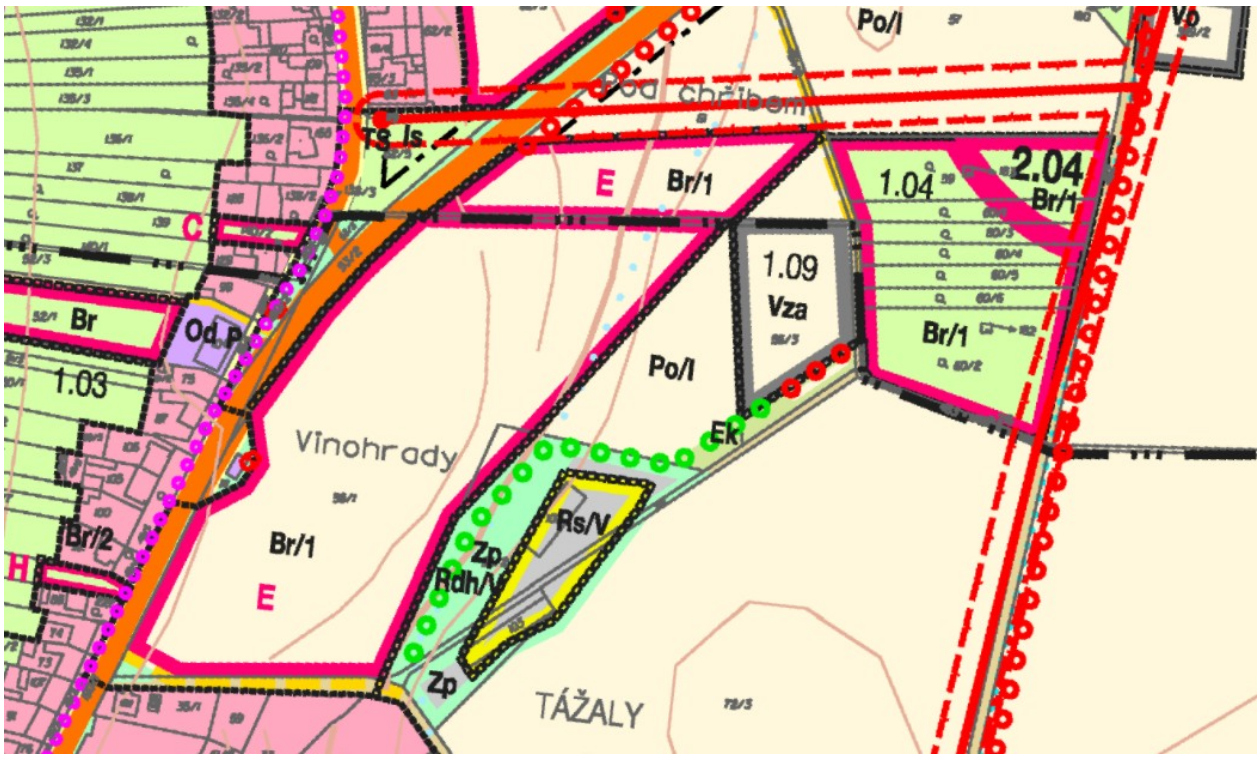
(34) Graficky vyjádřitelné výše uvedené body jsou zobrazeny ve výkresové (grafické) části sestávající se z výkresů v měř. 1:1000:

1) Urbanistický návrh

ODŮVODNĚNÍ:

O pořízení této územní studie v lokalitě Pod Chřibem a Vinohrady požádala obec Kožušany-Tážaly dopisem doručeným dne 21.2.2011 Magistrátu města Olomouce (odboru koncepce a rozvoje), který je pořizovatelem územní studie podle ust. § 6 odst. 1b stavebního zákona. Na základě této žádosti a v souladu s ust. § 30 odst. 2 pořizovatel zpracoval zadání této územní studie. Již 9.5.2011 se konal výrobní výbor nad návrhem řešení územní studie a poté zpracování návrhu územní studie ustrnulo a to až do roku 2015, kdy se zpracování návrhu ujal přímo pořizovatel a dne 29.7.2015 se konal další výrobní výbor týkající se dopravního napojení lokality.

Studie je zpracována z části jako podklad pro rozhodování (stavebního úřadu) v území a z části jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚDP“), resp. pořízení nového územního plánu a to v souladu s ust. § 25 stavebního zákona. Plochy, ve kterých je studie odlišným podkladem je odlišena v grafické části studie. Tam kde je navržené řešení podkladem pro změnu ÚPD není možné podle studie rozhodovat a to až do případného vydání změny ÚPD či nového územního plánu obsahující zapracované výstupy studie.



Výřez hlavního výkresu Územního plánu Kožušany-Tážaly, po změnách č. 1 a 2

Jako podklad pro rozhodování je studie zpracována zejména pro zastavitelné plochy bydlení „Br/1“označené podle ÚPD písmenem „E“, plochy označené jako „1.04“ a „2.04“. Součástí řešeného území je také zastavitelná plocha pro zemědělské areály a služby „Vz“, kde se již nachází zahradnictví, dále plochy veřejné parkové zeleně „Zp“ se zastavitelnou plochou pro sportovního zařízení „Rs“ a plochou pro dětská hřiště „Rdh“, plochy krajinné zeleně „Ek“ a nezastavěná plocha hospodaření na orné půdě „Po“.

Hlavními limity ve využití tohoto území je nadzemní vedení VN a jeho ochranné pásmo, záplavové území a silnice II. třídy.

Základní urbanistická koncepce lokality spočívá v návrhu veřejného prostranství či rozšíření stávajícího, které má zajistit využití zastavitelných ploch a jejich rozčlenění

do bloků a tak zajistit dobré a hospodárné využití území. Nové veřejné prostranství je podle okolností navrženo v šířce umožňující optimální umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury, splňující požadavek ust. § 22 odst. 2 vyhl. č. 501/200 Sb a vytvářející předpoklady pro vsakování či zadržování dešťových vod z komunikací. Veřejné prostranství a v něm navržené komunikace využívají dvou stávajících napojení na silnici II/435 a navrhuje se nové třetí napojení, protilehle na křížení se silnicí III/4352. Místo stávajícího křížení silnice II/435 a III/4352 bylo po jednání s vlastníkem silnic odsouhlaseno jako dlouhodobě trvalé v tom smyslu, že se nenavrhují úpravy této křižovatky jako např. „nakolmení“ připojení silnice III/4352 na silnici II/435, což by bylo klíčové pro návrh napojení nové komunikace v řešeném území.

Nové vozidlové komunikace se ve veřejných prostranstvích navrhují jako místní obslužné o šířkách 5,5m a 3,5m, v závislosti na jejich předpokládanému vytížení. Pěší provoz se navrhuje jako sdružený na vozovce v obytných zónách (oddělených příčnými prahy), nebo na alespoň jednostranných chodnících. V místních komunikacích se také navrhuje rovnoměrné umístění veřejných parkovacích stání (nejméně 1 stání na každých 20 obyvatel), která jsou současně navržena ke zpomalení dopravy na dlouhých rovných úsecích.

V okrajových částech řešeného území (jihozápadní a východní část) je již kostra veřejného prostranství předurčena a územní studie pouze upřesňuje jejich šířku podle výše uvedeného. Nová veřejná prostranství jsou navržena k vytvoření oboustranné zástavby uprostřed lokality a k vytvoření druhé strany zástavby podél silnice II. třídy. Zvolené řešení má za cíl pozměnit charakter okolí silnice na ulici, tedy na veřejný prostor vymezený hlavními stavbami s veřejným vybavením a napodobit a rozšířit tak stávající protější uliční frontu. Dosavadní způsob orientace pozemků novostaveb rodinných domů zadními částmi do této silnice (ulice) v jihozápadní části území snižuje urbanistickou i architektonickou hodnotu stávající protější zástavby. Tyto zadní části pozemků RD, zahrady s ploty a doplňkovými, často méně vzhlednými stavbami, jsou orientovány k uličním průčelím stávající souvislé zástavby významné ulice.

Fronta nových navržených staveb podél této ulice navíc vytvoří hmotovou bariéru proti hluku z dopravy na silnici a klidové zázemí nádvoří pak bude orientováno směrem od silnice.

Z hlediska ochrany nových staveb před hlukem se podél silnice II/435 se na základě dosavadních zkušeností studií přímo navrhuje požadovaný způsob větrání staveb nuceným způsobem (což lze výhodně spojit s rekuperací vzduchu), aby jako primární a nezbytný způsob větrání nebylo otevírání oken.

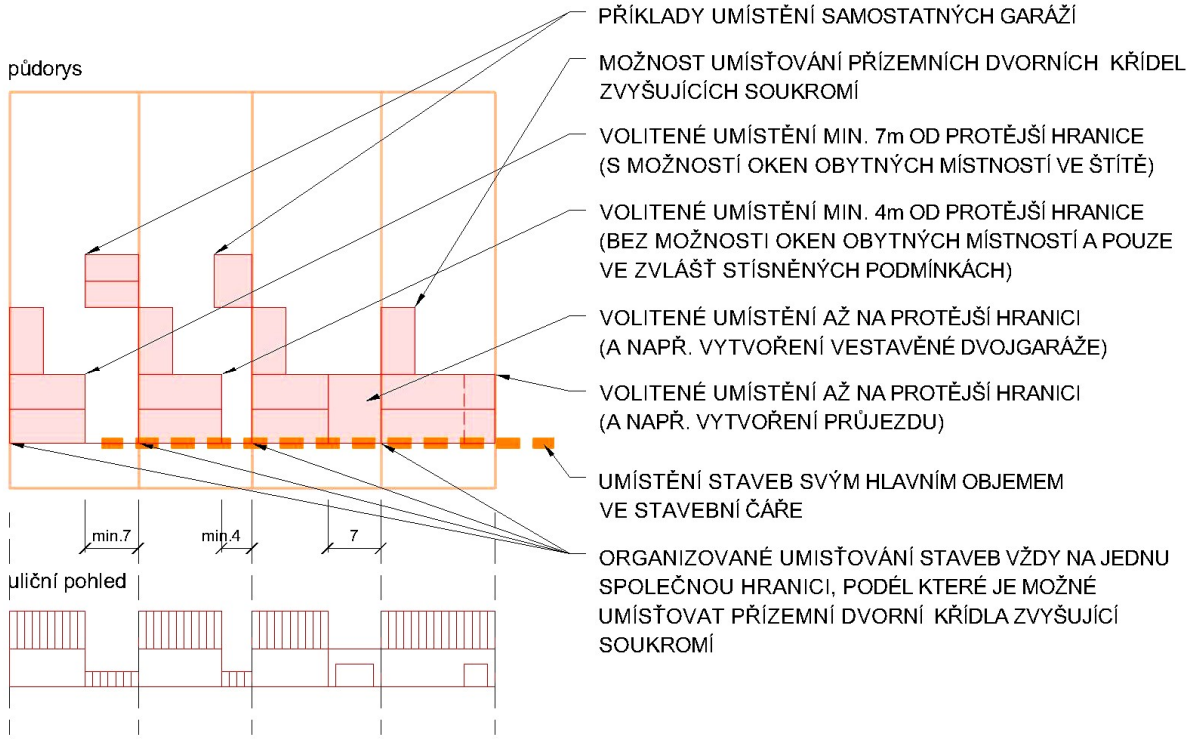
Územní studie v jednotlivých blocích přímo navrhla nejvýhodnější vymezení stavebního pozemků (§ 2 odst. 1b stavebního zákona a § 20 odst. 4 a 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.), u kterých se předpokládá zastavění zejména rodinnými domy. Tyto pozemky jsou navrženy tak, že svou užší stranou přiléhají v veřejnému prostranství a delší odbíhají dovnitř bloku nebo směrem do krajiny. Takové řešení hospodárně využívá veřejnou infrastrukturu a odpovídá původní urbanistické struktuře. Vymezení pozemků předpokládá i přeparcelaci části území a návrh nové parcelace vytváří dobré předpoklady pro směru částí pozemků mezi dvojicemi vlastníků v poměru 1:1.

Umístění hlavních staveb je pak navrženo ve stavební čáře, což má zajistit požadované prostorové vymezení ulic souvislou zástavbou. Toto prostorové vymezení je žádoucí pomoci uličních fasád a proto se i s ohledem na původní zástavbu navrhuje nová zástavba ulic ve větší míře bez oplocených předzahrádek, které jsou s ohledem na malou šířku pozemků menších výměr. Uliční oplocení studie chápe jako bariéru přístupu k domu a ke vjezdu na pozemek do garáže nebo na parkovací stání. Vjet automobilem na vjezd před garáží či před bránu v líci fasády je snadnější a očekávatelnější pokud jsou předzahrádky neoplocené. Tím je zvýšena pravděpodobnost, že vozidla nebudou odstavována na veřejné komunikaci, ale na pozemcích staveb jak požaduje legislativa.

Uliční oplocení v líci fasády může být vyšší a tudíž bezpečnější, je také zkrácena jeho délka a je tak levnější. Větším kontaktem staveb s ulicí se tato stává bezpečnější. Na ulici je ze staveb vidět a dochází k větší identifikaci obyvatel s ní, stává se „jejich„ ulicí, což přispívá k větší soudržnosti obyvatel a to je jeden z cílů územního plánování podle ust. § 18 odst. 1 stavebního zákona. Neoplocené předzahrádky, byť jako součást stavebního pozemku a tedy v soukromém vlastnictví, jsou součástí veřejného prostranství, které rozšiřují a zlepšují tak příznivé životní prostředí. Z toho důvodu je navrženo, aby alespoň 1/2 každé neoplocené předzahrádky byla nezpevněna. Ve veřejných prostranství jsou podle možností dále navržena stromořadí ke zlepšení obytného prostředí.

Územní studie dále navrhuje způsob umisťování staveb (rodinných domů) na vymezené pozemky vůči sousedním pozemků. Územní studie, s ohledem na stávající hodnotnou zástavbu v obci a původní urbanistickou strukturu, jako nejvýhodnější využití prověřila s stanovila koordinované umístění staveb 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 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 neznemožněno umístění sousední stavby obdobným způsobem. Takové zvolené řešení tedy kromě volného prostoru umožňuje i např. zastavění celé šíře pozemku (např. průjezdnou garáží či průjezdem). Tímto návrhem se zvyšuje míra využitelnosti území a zvyšuje se míra soukromí na budoucích pozemcích. Takto navržené řešení zohledňuje tradiční způsob umisťování staveb, ze kterých existují dva



Výřez grafické části územní studie s navrženým způsobem umisťování staveb

základní výhledy: na ulici a do hloubky pozemku. Tedy do veřejného prostoru, který je bez uličního oplocení více kontrolován, je bezpečnější a dále na vlastní pozemek a tedy nikoliv k sousedovi atd. To vše opět přispívá k vyšší soudržnosti obyvatel a současně se jedná o prostředek rozvoje hodnot původní urbanistické struktury zástavby což je zákonný požadavek cílů a úkolů územního plánování podle ust. § 18 a § 19 stavebního zákona.

Územní studie také s ohledem na zachování základních hodnot zástavby navrhla požadavky na tvarosloví staveb. Výšková regulace není studií upřesněna a vychází tak z ÚPD jako jednopodlažní stavby s možným podkrovím.

Na jihozápadním okraji řešeného území, kde se nachází stávající mez s porosty, která je ÚPD označena jako krajinná zeleň „Ek“ a současně i jako interaktivní prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) je studií respektována zákonná ochrana této meze a je navrženo její propojení s veřejným prostranstvím a propojení se stromořadím u plochy „Vz“. Tímto se mez a její porosty pozitivně uplatní v navržené ulici a dojde k dobrému zpřístupnění plochy veřejné zeleně s plochou pro sportoviště.

Vzhledem ke skutečnosti, že obec má již vybavené sportoviště vybudováno v jiné části obce, předpokládá se, že toto sportoviště bude orientováno spíše přírodním směrem, bez nutnosti vysokých investic a udržovacích nákladů a bude realizováno formou udržovaného tvárníku s jednoduchým zázemím (přístřešek, tábořiště, dětské herní prvky atd.) pro nenáročné sportovní aktivity nevyžadující speciální povrchy apod. (míčové hry, výcvik psů apod.). Vzhledem k poloze této plochy a jejímu napojení na lokalitu bude tato plocha sloužit zejména obyvatelům řešeného území, které tak bude činit atraktivnějším.

Část řešeného území s nezastavitelnou plochou hospodaření na orné půdě „Po“ je studií navržena k využití v souladu s požadavky územního plánu k drobnému tzv. „záhumennímu“ hospodaření formou neploceného sadu či drobného políčka ve vazbě na obytnou zástavbu.

V rámci veřejného prostranství se navrhuje vybudování kompletní veřejné technické infrastruktury. Obec má nově vybudovanou čistírnu odpadních vod a oddílnou kanalizaci. Jedinou technickou sítí, která stále není v obci vybudována je veřejný vodovod a proto se do doby jejího vybudování navrhuje zásobení pitnou vodou ze studní.

Stávající příkopu podél silnice III/435 je navrženo zatrubnit na základě požadavku správy silnic, aby údržbu stávající příkopy neztížily propustky pod budoucími sjezdy. Stávající silnice tak bude v rámci podrobnější dokumentace opatřena např. přídlažbou, obrubou a vpustěmi, parkovacími zálivy či parkovacím pruhem.

Přesné umístění technické infrastruktury ve veřejném prostranství (vyjma výše uvedeného zatrubnění) není studií přímo navrženo v grafické části. To bude předmětem podrobnější dokumentace (pro územní řízení).

Dešťové vody se v souladu s legislativními požadavky navrhuje vsakovat na pozemcích staveb, včetně staveb komunikací a to především v zatravněných pásech (průlezích), které musí být dle dosavadních zkušeností široké alespoň 2,5m. Tyto pásy je třeba umisťovat na té straně komunikace, kde je řidší zástavba. Pro bezpečnostní přepady vsaků a případně pro vypouštění pozdržených a nevsáknutých vod z území je navrhována i dešťová kanalizace.

Výstavbu navržené infrastruktury je třeba ve veřejném prostranství zajistit v předstihu výstavby na navržených pozemcích staveb, případně souběžně a to uzavřením plánovací smlouvy. Obsah plánovací smlouvy je dán prováděcí vyhláškou. Aby se koncentrovalo úsilí na vybudování veřejné infrastruktury, územní studie

nepřipouští odvádění splaškových vod do jímek či jejich předčišťování v domovních čistírnách.

Pro budoucí využití ploch na severní části lokality je navržena přeložka nadzemního vedení VN. Nové vedení se předpokládá zemním kabelem ve veřejném prostranství.

Návrh územní studie byl projednán s dotčenými orgány státní správy, popř. jinými orgány, u nichž se pořizovatel domníval, že se jejich zájmy týkají řešení území studie. V níže uvedeném přehledu je uveden jejich výčet se stručným obsahem požadavků a vyhodnocením, jak byl návrh územní studie na jejich podkladě upraven.

1. **Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci**
   č.j. KHSOC/03768/2016/OC/HOK ze dne 2.3.2016

   Stručný obsah: Bez připomínek. Obsahuje upozornění: *Jediným zdrojem hluku v tomto území je doprava na komunikaci II. třídy (dle US není nově vnášen žádný průmyslový zdroj hluku), kdy rodinné domy při této komunikaci budou bariérou k objektům dále v území umísťovaným. Tyto rodinné domy budou mít okna ve variantě se zvýšenou zvukoizolační vlastností a chráněné vnitřní prostory staveb budou větrány nuceně, např. s využitím rekuperačních jednotek.*

   KHS upozorňuje, s odkazem na ustanovení § 77 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., že projektové dokumentace budou vždy předloženy na KHS k vydání závazných stanovisek, a proto je třeba již v PD pro územní řízení jednotlivých rodinných domů specifikovat, jakým způsobem bude větrání chráněných vnitřních prostor staveb zajištěno – buď rekuperací nebo pomocí větracích akustických štěrbin, kdy okna s vyšší TZI nebudou sloužit k větrání jejich otevřením.

2. **Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství**
   KUOK 24430/2016 ze dne 3.3.2016

   Stručný obsah: Bez připomínek.

3. **Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí**
   SMOL/081079/2016/OZP/PKZ/Kol ze dne 27.4.2016

   Stručný obsah: Bez připomínek z hlediska péče o krajinu a zemědělství a nakládání s odpady.

4. **Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí, oddělení vodního hospodářství**
   SMOL/088719/2016/OZP/VH/Pos ze dne 20.4.2016

   Stručný obsah: Požadavky na řešení územní studie:

   Část lokality „Pod Chřibem“ se nachází v záplavovém území významného vodního toku Morava, které bylo stanoveno Krajským úřadem Olomouckého kraje dne 17.9.2004 pod č.j. KUOK/6388/04/OŽPZ/339. Ve stanoveném záplavovém území musí být plněny následující podmínky:

a. *Příslušné stavební úřady nevydají povolení ke stavbám, terénním úpravám, zařízením a činnostem, pokud jim žadatel nedoloží souhlas podle ustanovení § 17 vodního zákona vydaný příslušným vodoprávním úřadem.*

b. *Veškerá plánovaná výstavba v záplavovém území musí být projednána se správcem povodí, tj. Povodí Moravy, s.p. Brno. Stavba musí být posouzena z hlediska ovlivnění odtokových poměrů v inundaci, s ohledem na možné hloubky a rychlosti vody a případné ohrožení stavby povodní.*

c. *Při plánování větších staveb v záplavovém území, které by mohly ovlivnit odtokové poměry, je nutno lokalitu detailně přeměřit a průběhy povodňových hladin v dané lokalitě znovu propočítat. Zásadní příčné stavby v inundaci (např. komunikace), které by mohly ovlivnit odtokové poměry, je nutno posoudit i na průtok větších vod než je Q100.*

Vyhodnocení: Na základě uvedených požadavků byl doplněn bod (29) a přečíslovány body následující.

5. Správa silnic Olomouckého kraje, Středisko údržby Olomouc
zn. SSOK-OL/350/2016/CF ze dne 24.3.2016

Stručný obsah: Požadavky na řešení územní studie:

a. *Výstavbou veškerých navržených zpevněných ploch (chodník, parkovací zálivy, přechod pro chodce) nesmí být narušeny stávající odtokové poměry silnice II/435.*

b. *Výsadba stromů musí být provedena tak, aby v budoucnu nedocházelo k zastínění svislého dopravního značení u silnice II/435 a tak, aby mohla být v budoucnu prováděna údržba veškerého silničního příslušenství. Stromy musí být vysázeny v takové vzdálenosti od silnice, aby předpokládaný rozsah jejich kořenového systému v budoucnu nezpůsoboval poškození tělesa komunikace. Stromy nesmí být vysázeny v krajnici silnice.*

c. *Realizací jakékoliv části stavby nesmí dojít k zúžení průjezdního profilu silnice II/435. Musí být zachován minimálně stávající stav.*

Vyhodnocení: Na základě požadavků byl doplněn bod 20 o poslední větu, bod 30 o poslední větu a bod 15a o poslední větu.

6. Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Olomouckého kraje, Územní odbor Olomouc, Dopravní inspektorát
č.j. KRPM-23531-1/ČJ-2016-140506 ze dne 23.3.2016

Stručný obsah: Požadavky na řešení územní studie:

a. *Pokud se týká nově budovaného chodníku podél silnice II/435, u toho doporučujeme zvolit takovou vzdálenost od silnice, aby vozidlo v případě stání na ploše vjezdu nezasahovalo a nebránilo v průchozím prostoru chodníku.*

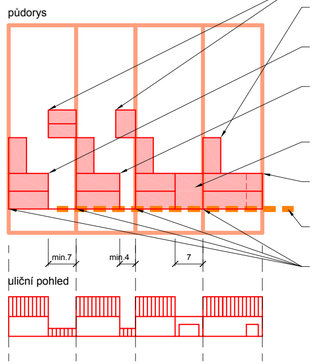
b. *Ve všech křižovatkách požadujeme, aby byly splněny podmínky rozhledu dle křižovatkové normy. S tím souvisí výsadba zeleně v prostoru křižovatky, která nesmí bránit v řádném rozhledu.*

c. *Pokud se týká přechodů pro chodce, dopravní inspektorát požaduje, aby byly zcela v souladu s normou ČSN 73 6110 včetně intenzit a výpočtu osvětlení adaptačních zón.*

Vyhodnocení: Na základě požadavků byl doplněn bod 15c o poslední větu, bod 15d a bod 30 o poslední větu.

Ing.arch. Libor Dašek
05/2016

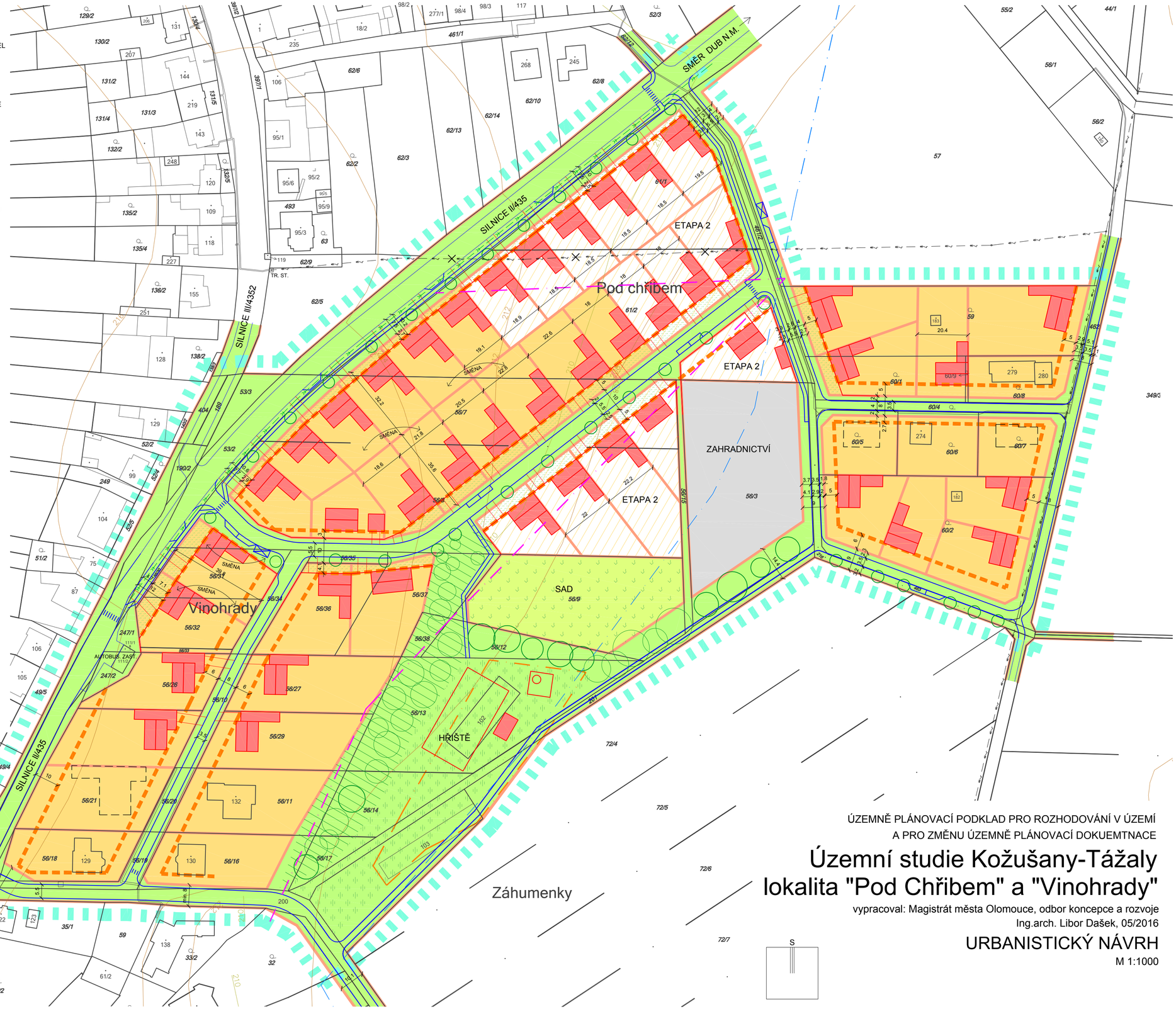
NAVRŽENÝ ZPŮSOB UMISŤOVÁNÍ STAVEB:



- PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ SAMOSTATNÝCH GARÁŽÍ
- MOŽNOST UMÍSŤOVÁNÍ PŘÍZEMNÍCH DVORNÍCH KŘÍDEL ZVYŠUJÍCÍCH SOUKROMÍ
- VOLITENÉ UMÍSTĚNÍ MIN. 7m OD PROTĚJŠÍ HRANICE (S MOŽNOSTÍ OKEN OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ VE ŠTÍTĚ)
- VOLITENÉ UMÍSTĚNÍ MIN. 4m OD PROTĚJŠÍ HRANICE (BEZ MOŽNOSTI OKEN OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ A POUZE VE ZVLÁŠŤ STÍSNĚNÝCH PODMÍNKÁCH)
- VOLITENÉ UMÍSTĚNÍ AŽ NA PROTĚJŠÍ HRANICI (A NAPŘ. VYTVOŘENÍ VESTAVĚNÉ DVOJGARÁŽE)
- VOLITENÉ UMÍSTĚNÍ AŽ NA PROTĚJŠÍ HRANICI (A NAPŘ. VYTVOŘENÍ PRŮJEZDU)
- UMÍSTĚNÍ STAVEB SVÝM HLAVNÍM OBJEMEM VE STAVEBNÍ ČÁŘE
- ORGANIZOVANÉ UMISŤOVÁNÍ STAVEB VŽDY NA JEDNU SPOLEČNOU HRANICI, PODÉL KTERÉ JE MOŽNÉ UMÍSŤOVAT PŘÍZEMNÍ DVORNÍ KŘÍDLA ZVYŠUJÍCÍ SOUKROMÍ

LEGENDA:

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- NAVRŽENÉ (VÝHLEDOVÉ) POZEMKY STAVEB / PARCELACE) / HRANICE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA I. ETAPY (ZÁSTAVBA V SOULADU S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM)
- ETAPA 2 — NEZASTAVITELNÁ PLOCHA II. ETAPY - PODKLAD PRO ZMĚNU ÚP (ZÁSTAVBA MOŽNÁ AŽ PO ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU A PŘELOŽCE VEDENÍ VN)
- HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ (Br) PODLE PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU
- HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY (Rs) SPORTOVNÍHO ZAŘÍZENÍ (STAVBY ZÁZEMÍ HŘIŠTĚ-ŠATNY, WC, OBČERSTVENÍ, PARKOVIŠTĚ, TRIBUNA ATD.)
- STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA PRO ZEMĚDĚLSKÉ AREÁLY A SLUŽBY (Vz) PODLE ÚZEMNÍHO PLÁNU (STÁVAJÍCÍ ZAHRADNICTVÍ)
- NEZASTAVITELNÁ PLOCHA PRO HOSPODAŘENÍ NA ORNÉ PŮDĚ (Po) PODLE ÚZEMNÍHO PLÁNU, NAVRŽENO K VYUŽITÍ JAKO EXTENZÍVNÍ NEOPLOCENÝ SAD
- PLOCHA URČENÁ PRO DĚTSKÁ HŘIŠTĚ (Rdh) A VEŘEJNOU PARKOVOU ZELEŇ (Zp) PODLE ÚZEMNÍHO PLÁNU
- STÁVAJÍCÍ PLOCHA KRAJINNÉ ZELENĚ (Ek) A INTERAKČNÍHO PRVKU ÚSES PODLE ÚP S NÁVRHEM ROZŠÍŘENÍ VÝSADBY POROSTŮ (ŠRAFA OZNAČUJE MÍSTO PRUDKÉHO SVAHU)
- NAVRŽENÉ NEOPLOCENÉ PŘEDZAHRÁDKY NA POZEMCÍCH STAVEB, KTERÉ ROZŠIŘUJÍ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
- NAVRŽENÁ ALEJ VE VEŘEJNÉM PROSTRNSTVÍ
- STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÉ KOMUNIKACE (MÍSTNÍ KOMUNIKCE) VČETNĚ PARKOVACÍCH STÁNÍ
- NAVRŽENÉ SBĚRNÉ MÍSTO TŘÍDĚNÉHO ODPADU
- STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÁ STAVEBNÍ ČÁRA ZÁSTAVBY
- NAVRŽENÉ UMÍSTĚNÍ ZÁSTAVBY, ULIČNÍHO OPLOCENÍ, ORIENTACE HŘEBENE HLAVNÍ STŘECHY, VJEZDU
- OBRYS POVOLENÉ / ROZESTAVĚNÉ STAVBY
- HRANICE VYHLÁŠENÉHO ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ Q100
- STÁVAJÍCÍ NADZEMNÍ VEDENÍ VN (ČÁST NAVRŽENA K PŘELOŽCE)
- NAVRŽENÉ ZATRUBNĚNÍ STÁVAJÍCÍ SILNIČNÍ PŘÍKOPY (DEŠŤOVÁ KANALIZACE)



ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ
A PRO ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUEMTNACE

Územní studie Kožušany-Tážaly
lokalita "Pod Chřibem" a "Vinohrady"

vypracoval: Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje
Ing.arch. Libor Dašek, 05/2016

URBANISTICKÝ NÁVRH

M 1:1000