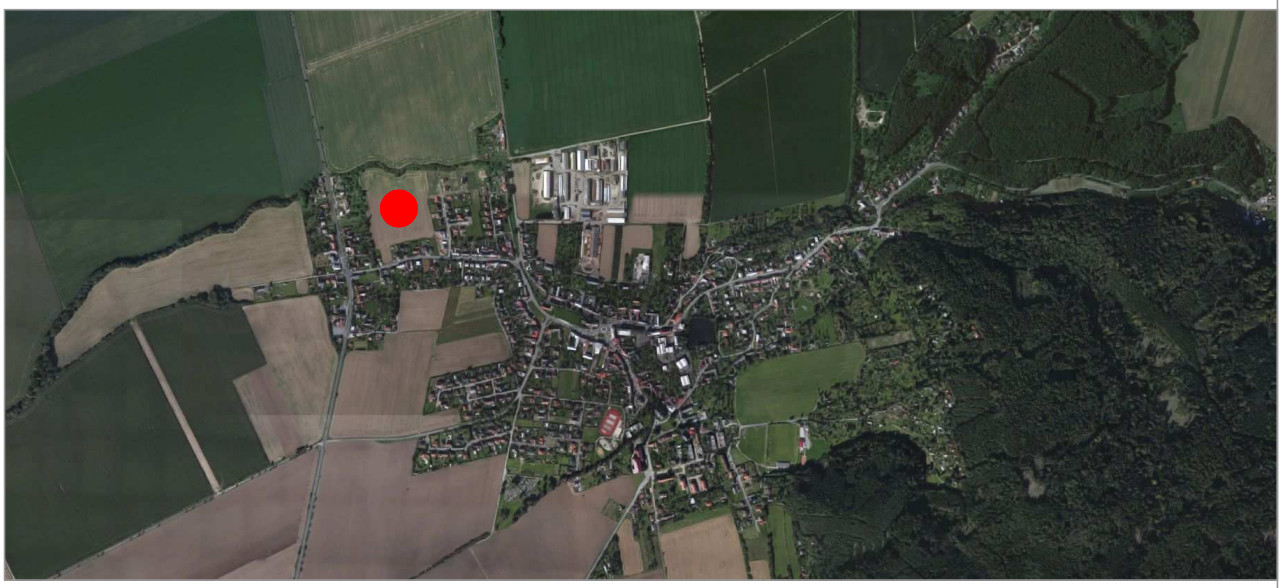


ZEMĚ : ČR	AKCE :	ARCHITEKTONICKÁ A PROJEKČNÍ KANCELÁŘ RIEGROVA 2 796 01 PROSTĚJOV Tel.: 582 344 477 Fax: 582 344 446	
KRAJ : OLOMOUCKÝ	ÚZEMNÍ STUDIE DOLANY	PROJEKT PLUS s.r.o.	
POVĚŘ.OBEC: -	LOKALITA „PŘÍHONY" (Z1)	Ing. arch. LADISLAV LANGER jednatel – IČO: 25587293, DIČ: CZ25587293	
MÍSTO : DOLANY			
INVESTOR : OBEC DOLANY, DOLANY č.p. 58, 783 16 DOLANY U OLOMOUCE		ARCH. ČÍSLO : 1227	
HLAV.ARCH. : ING.ARCH.L. LANGER :	OBSAH :	DATUM : červen 2018	VÝTISK. Č.
ARCHITEKT : ING.ARCH.Z.BERAN :		STUPEŇ : ÚZEMNÍ STUDIE	
HLAV.INŽ.PROJ. : - :		MĚŘÍTKO : / ČÍSLO VÝKRESU :	
VYPRACOVAL : ING.ARCH.L.KUBINEC:	DOKUMENTACE		

ZEMĚ : ČR	AKCE :	ARCHITEKTONICKÁ A PROJEKČNÍ KANCELÁŘ RIEGROVA 2 796 01 PROSTĚJOV Tel.: 582 344 477 Fax: 582 344 446	
KRAJ : OLOMOUCKÝ	ÚZEMNÍ STUDIE DOLANY	PROJEKT PLUS s.r.o.	
POVĚŘ.OBEC: -	LOKALITA „PŘÍHONY" (Z1)	Ing. arch. LADISLAV LANGER jednatel – IČO: 25587293, DIČ: CZ25587293	
MÍSTO : DOLANY			
INVESTOR : OBEC DOLANY, DOLANY č.p. 58, 783 16 DOLANY U OLOMOUCE		ARCH. ČÍSLO : 1227	
HLAV.ARCH. : ING.ARCH.L. LANGER :	OBSAH :	DATUM : červen 2018	VÝTISK. Č.
ARCHITEKT : ING.ARCH.Z.BERAN :		STUPEŇ : ÚZEMNÍ STUDIE	
HLAV.INŽ.PROJ. : - :		MĚŘÍTKO : / ČÍSLO VÝKRESU : 01	
VYPRACOVAL : ING.ARCH.L.KUBINEC:	TEXTOVÁ ČÁST		

ÚZEMNÍ STUDIE DOLANY
lokalita „Příhony“ (Z1)

kterou v souladu s § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování
a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů,
pořizuje Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje

ÚVODNÍ ÚDAJE

Název územní studie:	Územní studie Dolany, lokalita „Příhony“ (Z1)
Dotčené území:	k.ú. Dolany u Olomouce
Pořizovatel:	Magistrát města Olomouce
	Odbor koncepce a rozvoje Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Marek Černý, vedoucího odboru Pověřená osoba pořizovatele pro technická jednání: Ing. arch. Libor Dašek
Zpracovatel a garant projektu:	Architektonická a projekční kancelář **CAD PROJEKT PLUS, s.r.o**. Riegrova 2, 796 01 PROSTĚJOV Tel: 582 344 434; e-mail: info@cadprojektplus.cz
Vedoucí projektant:	Ing. arch. Ladislav Langer, jednatel autorizovaný architekt A0, č. 1476
Schvalující orgán:	Magistrát města Olomouce Odbor koncepce a rozvoje

DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Důvodem pro pořízení této územní studie je podmínka Územního plánu Dolany na prověření využití území lokality Z1 územní studií, jako územně plánovacím podkladem pro rozhodování (stavebního úřadu) v území, ve smyslu ust. § 25 stavebního zákona a dále žádost obce Dolany ze dne 20.10.2016 o pořízení územní studie, která byla pořizovateli doručena dne 24.10.2016. Lhůta pro pořízení územní studie je územním plánem stanovena do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu, tj. do 26.8.2020.

Podklady pro pořízení územní studie

Nezbytným podkladem pro pořízení a zpracování územní studie jsou zejména:

- Územní plán Dolany
- katastrální mapa
- územně analytické podklady
- prohlídka řešeného území

Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v k.ú. Dolany u Olomouce, v lokalitě s traťovým názvem „Příhony“ a stanovuje se v tomto rozsahu:

- zastavitelná plocha označená územním plánem jako „Z1“ určená pro bydlení venkovské (BV);
- zastavitelné plocha označená územním plánem jako „Z46“ určenou pro veřejnou zeleň (ZV), v rozsahu, který sousedí a souvisí s plochou Z1;
- plochy přestavby označené územním plánem jako „P6“ a „P7“ určené pro využití smíšené obytné venkovské (SV);
- zastavěné území tvořené převážně zahradami rodinných domů sousedící se západním okrajem plochy Z1 a označené jako plocha „SV“ dle územního plánu;
- případné další navazující území nezbytně související s řešením územní studie, které vzejde z průběhu jejího zpracování, např. při řešení dopravní a technické infrastruktury apod.

POPIS NÁVRHOVÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Urbanistické řešení a limity využití území

Návrh navazuje na stávající strukturu sousedních lokalit a jejich dopravní a technickou infrastrukturu.

Navrhovaná struktura území vytváří podmínky pro umístění individuálně řešených rodinných domů v souladu s funkční plochou venkovského bydlení - BV tak, aby vytvořily kvalitní prostředí pro bydlení a trávení volného času budoucích obyvatel řešené lokality. Rozvíjí v duchu tradičních hodnot vesnickou hanáckou zástavbu s prostornou veřejnou návsí.
Velikost parcel se pohybuje v předepsaných limitech územního plánu od dovoleného maxima 1500 m2 do minima 500, resp. 400 m2 (při řadové zástavbě). Hustota zastavění respektuje max. koeficient zastavění 0,3.

Návrh v řešené lokalitě Z1 počítá s vytvořením veřejného prostranství dle požadavku územního plánu v rozsahu min. 2200 m2, přičemž min. 60 % této výměry je navrženo v jedné soustředěné ploše.

Je navržena plocha pro umístění nádob pro ukládání tříděného odpadu, situovanou v blízkosti distribuční trafostanice DTS1N.

Na navazující plochu Z46 – plochu veřejné zeleně, podél vodoteče Dolanského potoka, navazuje řešená lokalita prostřednictvím navržené účelové nezpevněné komunikace, která spojuje síť stávajících nezpevněných komunikací v území a propojuje je od západu na východ podél severní hranice řešené lokality.

Ve vazbě na stávající účelovou komunikaci podél západní hranice plochy Z1 byla v souladu se zadáním územní studie prověřována možnost zástavby na protějším zastavěném území. To je tvořeno převážně zahradami rodinných domů, sousedících se západním okrajem plochy Z1 a označené, dle územního plánu, jako plocha „SV“.
Možnost využití zastavěného území „SV“ sousedícího se západním okrajem plochy Z1 pro vymezení nových stavebních pozemků na úkor stávajících, přístupných z nového veřejného prostranství podél pozemku parc. č. 1532, v k.ú. Dolany u Olomouce, byla shledána jako problémová. A to z hlediska zastavěnosti a z hlediska potřebné dimenze koridoru veřejného prostoru pro situování technické infrastruktury. Možnost zástavby byla variantně ověřována už v dřívějších záměrech (v letech 2010 a 2011). Nebylo však dosaženo konsenzu v umístění koridoru veřejného prostoru pro obslužnou komunikaci a vedení tech. infrastruktury v minim. šířce 8 m, protože vlastníci stávajících parcel na ploše SV neakceptovali podílnické ustoupení z východní hranice svých pozemků pro rozšíření veř. prostoru.
Nyní navržené urbanistické řešení plochy Z1 už vychází z těchto závěrů a rastr dopravní a technické infrastruktury se odvinul nezávisle na prověřovaném „neprůchodném“ koridoru parcelou č. 1532.

Architektonické regulativy pro individuální zástavbu na jednotlivých parcelách rodinných domů

V souladu s filozofií zástavby tradiční návsi budou mít všechny nově navržené parcely **neoplocené předzahrádky**. Při individuální zástavbě parcel se jedná o vhodný nástroj pro sjednocení a kultivované, vzdušné vyznění veřejného prostoru, bez rušivých elementů individuálně řešených oplocení, předsazených před domy a clonících veřejný prostor.
Stanovená **stavební čára** určuje závaznou linii pro osazení hlavní uliční fronty objektů na hranici s rozšířeným veřejným prostranstvím.

Situování podélnou stranou hlavní hmoty přízemního objektu bydlení s obytným podkrovím ke stavební čáře je spojeno s limitem orientace hřebene sedlové střechy souběžně s ulicí. Sklon sedlových střech je limitován v rozsahu 30-40°.
V návaznosti na hlavní hmotu, přisazenou ke stavební čáře, je do hloubi pozemku umožněna zástavba přízemních dvorních křídel s možností jejich variantního zastřešení pultovou nebo plochou střechou.
V souladu s filozofií zástavby tradiční návsi bude větší část rodinných domů organizovaně osazena vždy jednou stranou na hranici se sousedním pozemkem, a to z důvodu orientace štítů ke světovým stranám (severní nebo východní) a z důvodu efektivního využití dvorní části parcel.
Součástí návrhu je také několik dvojdomků na parcelách s užší čelní frontou, které budou spojeny společnou stěnou na hranici pozemku.

Čelní oplocení bude realizováno až v úrovni navrhované stavební čáry a nemá omezení tvaru a výšky, tzn. bude navazovat na architekturu jednotlivých objektů rodinných domů. V konkrétních případech, kde to architektonické řešení a šířka čelní fronty pozemku umožní, bude dovoleno provést čelní fasádu přes celou šířku parcely s vytvořením průjezdu nebo průjezdné garáže.
Boční a zadní oplocení mezi jednotlivými stavebními parcelami bude prováděno drátěné do výšky 2 m. V kontaktu bočních stran pozemků bydlení s veřejným prostorem, je u takto limitovaných pozemků povolen plný plot s výškou 2 m, aby bylo funkční pohledové odclonění pohledů na pozemky a zachování přijatelné míry soukromí. Jedná se hlavně o prostory v nároží ulic a v části, kde budou pozemky sousedit s veřejným prostranstvím.

Přeparcelizace uzemí

Územní studie stanovuje parcelaci vymezené lokality. Celkově vznikne 45 nových stavebních parcel, které v max. míře respektují stávající vlastnické vztahy v území.

Na části uvnitř řešené plochy s parcelami, orientovanými souběžně s obslužnými komunikacemi ve směru S-J je navržena přeparcelizace pro smysluplné využití území, neboť tam situované stávající parcely se nacházejí v hloubi navržených obytných bloků a přístup k nim není možný v celé jejich délce.

Dopravní infrastruktura

Dopravní režim v navržené lokalitě se bude řídit pravidly „Zóna 30“.

Vjezd do řešené lokality Z1„Příhony“ je v souladu s ÚP navržen z komunikace III/44311 (jižní přístup – přístupová pozice P6 podle územního plánu) a ze stávající obslužné komunikace v severovýchodní části, navazující na sousední lokalitu bydlení – obytnou zónu. V této pozici dojde k mírnému posunu pozice plánovaného vjezdu do lokality Z1, a to v rámci efektivní koordinace navržené parcelace lokality Z1.

Navrhovaná obousměrná komunikace, napojena v pozici P6 na silnici III/44311 bude probíhat v severojižním směru. Rovnoběžně s ní bude v centrální části řešeného území navržena obousměrná jednopruhová komunikace s výhybnami při vjezdu do území.

V kolmém směru na tyto komunikace jsou navrženy dvě obousměrné komunikace, severnější z nich bude ústit do navrhovaného napojení v severovýchodní části řešeného území do stávající sousední obytné zóny.

Jižněji položená bude ve své koncové části zúžena na model jednopruhové obousměrné v šířce 4,0 m a bude slepě zakončena obratištěm pro osobní auta, situovaným v koridoru veřejného prostoru.

Šířka obousměrných komunikací bude 5,5 m a šířka obousměrné jednopruhové komunikace bude 4,0 m s rozšířením ve výhybnách na 5,5 m.

Celková šířka veřejného prostoru s obousměrnou komunikací bude 9,5 m. Profil bude složen z těchto částí: 1,5 m chodník, 5,5 m komunikace, 2,0 m stání pro automobily a 0,5 m zelený pás, nebo 2,5 m zelený pás se vzrostlou zelení (v místě bez stání).

Šířka veřejného prostoru s obousměrnou jednopruhovou komunikací bude 8,0 m. Profil bude složen z těchto částí: 1,5 m chodník, 4,0 m komunikace / 5,5 m komunikace v pozici výhyben, 2,0 m stání pro automobily a 0,5 m zelený pás nebo 2,5 m zelený pás se vzrostlou zelení (v místě bez stání).

Navržené poloveřejné předzahrádky parcel u rodinných domů rozšiřují veřejný prostor o 6,0 m na jednu nebo obě strany, podle pozice komunikace v území.

Komunikace jsou navrženy tak, aby jednotlivé parcely řešené lokality byly dopravně dobře dostupné. Součástí navržené dopravní infrastruktury jsou také chodníky pro pěší a parkovací místa na veřejných plochách. Celkový počet veřejných parkovacích stání pro osobní automobily čítá v souladu s normovými požadavky 20 míst.

Oddílné komunikace pro cyklisty nejsou navrhovány.

Stávající obslužná účelová komunikace podél zahrad (umístěna na západní straně řešené lokality) bude propojena s nově navrženou účelovou nezpevněnou komunikací, která bude probíhat těsně nad severní hranici řešené lokality v ploše Z46/ZV. Šířka účelové komunikace bude cca 3 m.

Technická infrastruktura

Při vedení sítí technické infrastruktury budou respektovány normové technické požadavky pro souběh sítí a jejich bezpečné odstupy a křížení.

Vodovod

V řešeném území bude rozšířena vodovodní síť obce. Trasa vodovodní sítě bude situována do veřejného prostranství. Vodovodní síť bude navržena tak, aby byla

dostupná pro každou parcelu a bude zaokruhována se stávajícími rozvody sousedních lokalit.

Splašková kanalizace

Pro odvádění splaškových vod bude v řešené lokalitě navržena oddílná splašková kanalizace, napojena na stávající obecní kanalizaci svedenou do obecní čistírny. Kanalizační síť bude umísťována do veřejných prostranství.

Dešťová kanalizace

S povrchovými dešťovými vodami, vzniklými srážkovým dopadem na zpevněné plochy veřejných prostranství, bude nakládáno v souladu s platnými normami a předpisy. Podle výsledků hydrogeologického průzkumu podloží a vsakovací zkoušky bude navržen způsob zasakování. A to buď přímým vsakem do povrchových odvodňovacích zařízení, tzv. průlehů nebo odváděním samostatnou oddílnou kanalizací, která bude umísťována do ploch veřejného prostranství do podzemních retenčních a vsakovacích zařízení, sestávajících z akumulačních voštinových zařízení. V krajním případě, při zjištěných nevhodných zasakovacích podmínkách, bude pomocí dešťové zdrže v severozápadní části lokality nevsáknuta dešťová voda upouštěna do blízkého vodního toku Dolanský potok. Vsakovací zdrž bude umístěna v ploše Z46/ZV. Podél zadní (západní) hranice navržených pozemků 3-11 bude pozice oplocení ustoupena 2m z důvodu zachování obslužnosti stávající vsakovací příkopy podél stávající obslužné účelové záhumenní cesty.

Dešťová voda na pozemcích budoucích rodinných domů bude zasakována na těchto pozemcích.

Vytápění

Vytápění jednotlivých RD bude řešeno vlastními zdroji vtápění. Za tímto účelem bude navržená lokalita zásobována plynem ze STL plynovodu. Nově navržený STL plynovod v řešeném území bude napojen na stávající STL rozvody v území. Jeho hlavní řad vede v komunikaci III/44311.

Silnoproud

Pro zásobení řešeného území silnoproudou elektrickou energií budou navrženy nové zemní kabelové rozvody NN 0,4 kV. Pro pokrytí požadavků výstavby v řešené lokalitě, bude v souladu s ÚP, řešena výstavba nové distribuční trafostanice DTS1N, která pokryje požadovaný odběr lokality. Trafostanice DTS1N bude napojena na kabelové vedení VN 22 kV a bude umístěna na západním konci veřejného prostranství vedle stanoviště kontejnerů pro tříděný odpad. Vstup do trafostanice bude spojen s obslužnou komunikací zpevněnou plochou.

Veřejné osvětlení

Spolu s rozvody NN bude vybudováno nové veřejné osvětlení (VO), které bude navazovat na stávající VO. Bude se jednat o veřejné osvětlení na uličních stožárech parkového typu, výšky cca 4 až 5 metrů.

Spoje a telekomunikační síť

Budou respektovány stávající sítě a vedení. V řešeném území budou navrženy trasy pro umístění sítí elektronických komunikací, resp. chrániček pro ně.

Ukládání a zneškodňování odpadů

Svoz komunálních odpadů v lokalitě bude prováděn v obecním režii, dle smluvního vztahu obce s pověřenou organizací. Pro sběr tříděných složek odpadu je navrženo stanoviště kontejnerů s tříděným odpadem. Stanoviště je dobře přístupné pěšky i vozidly. Nachází se v SZ části lokality, v sousedství pozice navržené trafostanice, se kterou sdílí přístupovou zpevněnou plochu vedle navrženého veřejného prostranství.

Veřejná prostranství

Ucelená plocha navrženého veřejného prostranství má rozlohu 1320 m^2 (60% z celkové požadované výměry veřejného prostranství) se nachází v severní části řešené lokality, podél obousměrné obslužné komunikace v šířce 16,4m. Utvořena je ze souvislé parkové plochy s odpočinkovou částí se vzrostlou zelení a dětského hřiště. Podél obslužné komunikace ze severní a východní strany, bude prostranství ohraničeno chodníkem, z jižní strany bude od parcel rodinných domů odděleno plným plotem. Podél západní strany je navrženo ohraničení živým plotem od navržené pozice plochy pro kontejnery, na kterou bude navazovat trafostanice DTS1N.

Ostatní část veřejného prostranství o rozloze 880 m^2 (40% z celkové požadované výměry veřejného prostranství) je tvořena zatravněnou částí se vzrostlou zelení, lemující navržené komunikace v řešeném území. V této části budou rovněž situována parkovací stání pro osobní automobily na drenážní dlažbě.

Výsadba svým druhovým složením bude složena především z listnatých stromů, bude odpovídat historicky původním dřevinám. Umístění zeleně bude koordinováno s umístěním technické infrastruktury.

V ploše Z46/ZV - ploše veřejné zeleně podél Dolanského potoka, je společně s navrženou doplňkovou zelení navrženo dětské hřiště. Tato veřejná plocha sestává z velké části z ploch soukromých pozemků, navazujících na navržené parcely rodinných domů. Veřejná plocha, v souladu s územním plánem a ochranným pásmem vodoteče a požadovaným charakterem krajinné zeleně, nesmí být oplocena. Jednotliví vlastníci pozemků na ploše mohou realizovat volnou výsadbu, např. formou veřejných sadů.

Protipovodňová opatření

Dle historických zkušeností obyvatel obce, byla severovýchodní část území lokality Z1 postižena při ničivých povodních v roce 1997, kdy došlo k rozlití Dolanského potoka. Rozlití bylo cca na ploše nyní navrhovaných parcel č. 33-36 a 40-45. Tato historická zkušenost může být ověřena podrobnější dokumentací v dalším stupni

projektu zástavby území. Obecně se dá doporučit osazení nivelety podlahy přízemí budoucích rodinných domů na výše jmenovaných parcelách nad úroveň upraveného terénu, popř. celkové zvýšení této části území.

Zpracoval kolektiv autorů projekční kanceláře CAD PROJEKT PLUS s.r.o.

červen 2018

PŘÍLOHA: **ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

Zpracoval pořizovatel

Důvody pro pořízení územní studie

(1) Důvodem pro pořízení této územní studie je podmínka Územního plánu Dolany na prověření využití území lokality Z1 územní studií, jako územně plánovacím podkladem pro rozhodování (stavebního úřadu) v území, ve smyslu ust. § 25 stavebního zákona a dále žádost obce Dolany ze dne 20.10.2016 o pořízení územní studie, která byla pořizovateli doručena dne 24.10.2016. Lhůta pro pořízení územní studie je územním plánem stanovena do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu, tj. do 26.8.2020.

Podklady pro pořízení územní studie

(2) Nezbytným podkladem pro pořízení a zpracování územní studie jsou zejména:

- *Územní plán Dolany;*
- *katastrální mapa;*
- *územně analytické podklady.*

(3) Tyto podklady mohou být v případě potřeby zpracovatelem územní studie rozšířeny o další, jako např. prohlídka řešeného území, výškopisné a polohopisné zaměření řešeného území, letecké snímky, vyjádření o existenci jednotlivých technické infrastruktury, průzkumy a měření (např. hydrogeologické).

Vymezení řešeného území

(4) Řešené území se nachází v k.ú. Dolany u Olomouce, v lokalitě s traťovým názvem „Příhony“ a stanovuje se v tomto rozsahu:

- *zastavitelná plocha označená územním plánem jako „Z1“ určená pro bydlení venkovské (BV);*
- *zastavitelné plocha označená územním plánem jako „Z46“ určenou pro veřejnou zeleň (ZV), v rozsahu, který sousedí a souvisí s plochou Z1;*
- *plochy přestavby označené územním plánem jako „P6“ a „P7“ určené pro využití smíšené obytné venkovské (SV);*
- *zastavěné území tvořené převážně zahradami rodinných domů sousedící se západním okrajem plochy Z1 a označené jako plocha „SV“ dle územního plánu;*
- *případné další navazující území nezbytně související s řešením územní studie, které vzejde z průběhu jejího zpracování, např. při řešení dopravní a technické infrastruktury apod.*

Požadavky na řešení územní studie

(5) Územní studie ve svém řešení naplní a upřesní specifické podmínky a požadavky na řešení územní studie stanovené pro jednotlivé zastavitelné plochy dle kap. I.3.2. územního plánu:

Z1	• *podmínka realizace přívodního vodovodního řadu;* • *požadavek dešťové zdrže, trafostanice;* • *rozšíření kapacit a intenzifikace ČOV;* • *požadavek územní studie s vymezením plochy veřejného prostranství v rozsahu min. 2 200 m2, min. 60% této výměry realizovat v jedné soustředěné ploše;*
P6, P7	• *podmínka realizace přívodního vodovodního řadu;* • *rozšíření kapacit a intenzifikace ČOV;* • *umístit stavby s chráněnými venkovními a vnitřními prostory v takové vzdálenosti od zdroje hluku (komunikace III/44311), aby byly splněny*

	hygienické limity hluku v denní a noční době – dokladovat v následném řízení dle SZ;

(6) Územní studie ve svém řešení naplní a upřesní podmínky pro pořízení územní studie dle kap. I.11. územního plánu:

- *stanovit parcelaci lokality;*
- *navrhnout dopravní a technickou infrastrukturu pro zajištění obsluhy zástavby dle navržené parcelace v lokalitě;*
- *vymezit veřejná prostranství minimálně v rozsahu dle kap. I.3.2. územního plánu;*
- *určit prostorové možnosti zástavby ve smyslu základní a urbanistické koncepce územního plánu a dle podmínek využití;*
- *vymezit sídelní zeleň a pěší propojení*

(7) Územní studie ve svém řešení naplní a upřesní podmínky funkčního a prostorového využití dotčených ploch (BV, SV, ZV) dle kap. I.6.2. územního plánu a urbanistickou koncepci dle kap. I.3.1. územního plánu.

(8) Územní studie, v souvislosti s požadavky bodů (5) až (7), stanoví urbanistickou koncepci řešeného území zejména:

- *vymezením ploch veřejných prostranství a ploch určených pro stavební pozemky (ust. § 2 odst. 1b stavebního zákona);*
- *stanovením podmínek pro umisťování hlavních staveb ve vztahu k veřejným prostranstvím (použitím tzv. stavebních čar);*
- *stanovením podmínek pro umístění a provedení uličního oplocení (tj. zejména řešení tzv. předzahrádek jako oplocených či neoplocených);*
- *stanovením podmínek pro umístění a provedení jednotlivých staveb na stavebních pozemcích (tj. zejména organizace umisťování staveb s ohledem na ust. § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších změn.*

(9) Územní studie dále prověří:

- *možnost využití zastavěného území „SV“ sousedícího se západním okrajem plochy Z1 pro vymezení nových stavebních pozemků na úkor stávajících, přístupných z nového veřejného prostranství podél poz. parc.č 1532 v k.ú. Dolany u Olomouce;*
- *řešení, které ve vysoké míře zohlední stávající parcelaci území a rovnoměrně rozloží plochy veřejného prostranství mezi jednotlivé vlastníky pozemků, nebo řešení návrhu přeparcelace území;*

(10) Řešení územní studie bude, v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle ust. § 18 a § 19 stavebního zákona, zajišťovat udržitelný rozvoj lokality, spočívající ve vyváženém vztahu soukromých a veřejných zájmů, bude zajišťovat hospodárné využití lokality s ohledem na příznivé životní prostředí a soudržnost obyvatel, bude rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně architektonického a urbanistického dědictví.

(11) Pro navržené využití řešeného území územní studie prověří a navrhne jednotlivé složky dopravní technické infrastruktury:

- *komunikace vozidlové*
- *komunikace pro pěší*
- *komunikace pro cyklisty*
- *veřejná parkovací stání*

(12) V souladu s bodem I.4.1.1. územního plánu bude dopravní obsluha řešeného území zajištěna z přilehlých komunikací a zejména základními směry vjezdů, označenými šipkami v grafické části územního plánu. Tj. z jihozápadního okraje přes plochu P6 (SV) a ze severovýchodu z plochy PV.

(13) Územní studie vytvoří předpoklady pro zajištění parkovacích a odstavných stání na pozemcích staveb (v souladu s příslušnou normou). Stavební a uliční čára bude navržena i s ohledem na možnost odstavení vozidla na vjezdu, aniž by toto zasahovalo do veřejné komunikace (včetně případného chodníku).

(14) V řešeném území bude navrženo rozšíření vodovodní sítě (i pro potřeby požární vody). Vodovodní síť bude v maximální možné míře zokruhována a bude umisťována do veřejných prostranství.

(15) Pro odvádění splaškových vod bude v řešeném území navržena oddílná splašková kanalizace, napojená na stávající obecní kanalizaci ukončenou obecní čistírnou. Kanalizační síť bude umisťována do veřejných prostranství.

(16) Územní studie bude řešit hospodaření se srážkovými (dešťovými) vodami v souladu s platnou legislativou, a tedy především vsakováním na pozemcích budoucích staveb (včetně komunikací), nebo zadržováním a regulovaným vypouštěním do vod povrchových. Pro odvádění nevsáknutých, či pozdržených dešťových vod bude v řešeném území navržena oddílná dešťová kanalizace, umisťovaná do veřejných prostranství. Podkladem pro návrh tohoto řešení bude hydrogeologický průzkum, případně pouze odborný odhad hydrogeologických podmínek, např. na základě dostatečného množství použitelných podkladů (archivní průzkumy v nejbližším okolí apod.).

(17) Pro zásobení řešeného území zemním plynem bude v rámci veřejných prostranství navrženo rozšíření plynovodní sítě;

(18) Pro zásobení řešeného území silnoproudou elektrickou energií budou navrženy nové zemní kabelové rozvody (0,4kV), případně i včetně úprav těch stávajících. Požadavkem územního plánu je v této souvislosti dále řešit:

- *pro pokrytí požadavků výstavby v lokalitě Z1 bude řešena výstavba nové distribuční trafostanice DTS1N, která pokryje požadovaný odběr lokality, bude budováno nové vedení NN v lokalitě Z1 s propojením NN do stávajících sítí NN;*
- *koridor pro výstavbu kabelového vedení VN 22 kV pro napojení nové distribuční trafostanice DTS1N (kompaktní kiosková) v lokalitě Z1;*

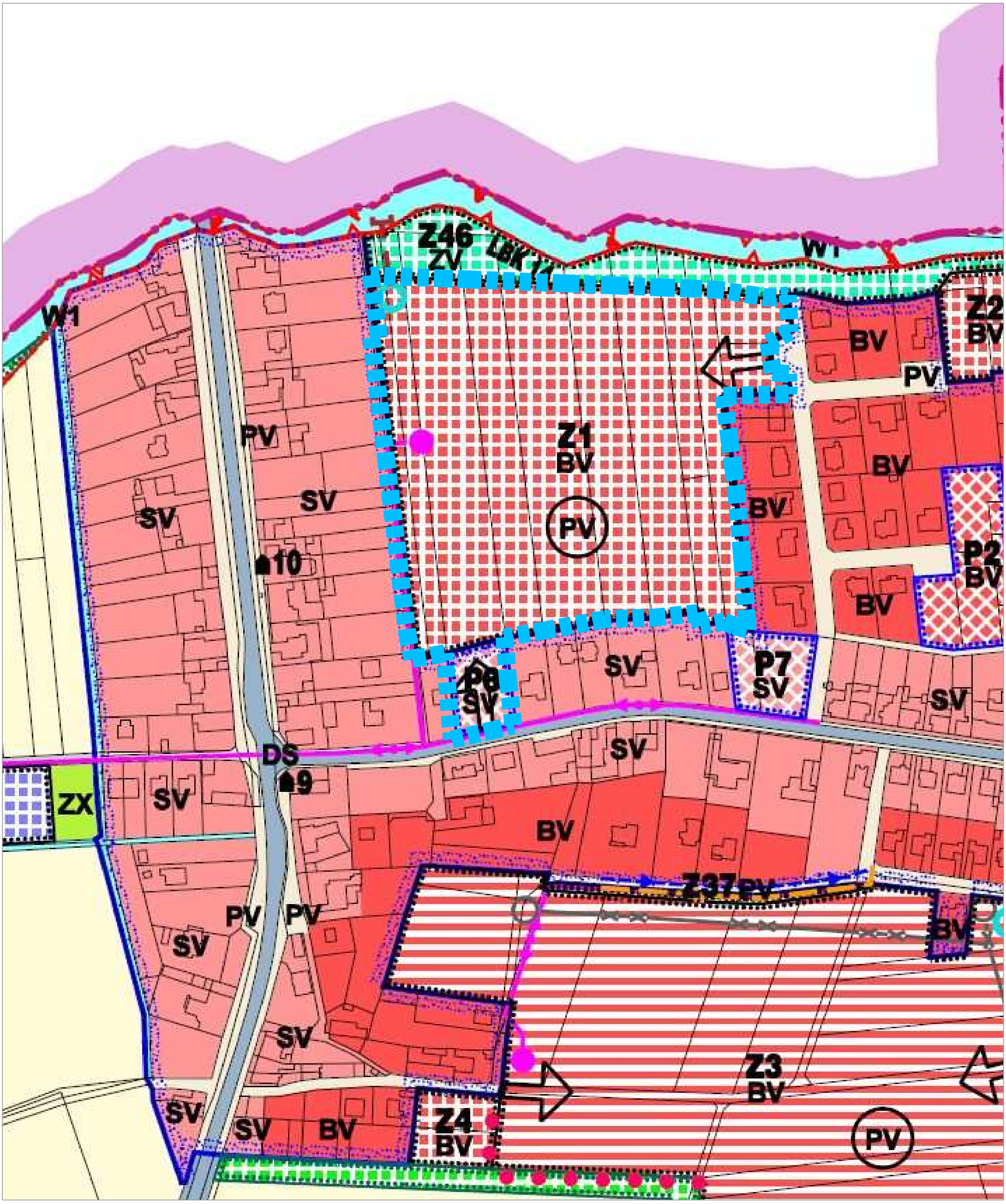
(19) Spolu s rozvody NN bude budováno nové veřejné osvětlení (VO), které bude navazovat na stávající VO. Předpokládá se výstavba VO na parkových stožárech cca 4 – 5m výšky.

(20) V řešeném území budou navrženy trasy pro umístění sítí elektronických komunikací (resp. chrániček pro ně).

(21) Územní studie bude předpokládat vytápění jednotlivých staveb vlastními zdroji vytápění.

(22) Územní studie bude předpokládat pravidelný svoz komunálního odpadu z řešeného území a individuální odvoz některých jeho vytříděných složek např. do sběrového dvora a kompostárny. Územní studie v řešeném území prověří návrh nového vhodného místa pro umístění nádob pro ukládání tříděného odpadu.

(23) Územní studie prověří a navrhne umístění (výsadbu) či doplnění zeleně v rámci veřejných prostranství a dotčené části plochy Z46 (ZV). Zejména návrhem zatravněných ploch a stromů, popř. keřů). Výsadba svým druhovým složením bude odpovídat historicky původním dřevinám. Umístění zeleně bude koordinováno s umístěním technické a dopravní infrastruktury.



S

LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- Z1 BV — ZASTAVITELNÁ PLOCHA URČENA PRO BYDLENÍ VENKOVSKÉ
- P6 P7 SV — PLOCHA PŘESTAVBY URČENÉ PRO VYUŽITÍ SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
- Z46 ZV — ZASTAVITELNÁ PLOCHA URČENA PRO VEŘEJNOU ZELEŇ
- PV — VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- ÚZEMNÍM PLÁNEM URČENÉ VSTUPY/VJEZDY DO ÚZEMÍ

ZPRACOVÁNO NA PODKLADU HLAVNÍHO VÝKRESU PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DOLANY Z 08/2016

ZEMĚ : ČR	AKCE :	ARCHITEKTONICKÁ A PROJEKČNÍ KANCELÁŘ RIEGROVA 2 796 01 PROSTĚJOV Tel.: 582 344 477 Fax: 582 344 446	
KRAJ : OLOMOUCKÝ	ÚZEMNÍ STUDIE DOLANY	PROJEKT PLUS s.r.o.	
POVĚŘ.OBEC: -	LOKALITA „PŘÍHONY" (Z1)	Ing. arch. LADISLAV LANGER jednatel – IČO: 25587293, DIČ: CZ25587293	
MÍSTO : DOLANY			
INVESTOR : OBEC DOLANY, DOLANY č.p. 58, 783 16 DOLANY U OLOMOUCE		ARCH. ČÍSLO : 1227	
HLAV.ARCH. : ING.ARCH.L. LANGER :	OBSAH :	DATUM : červen 2018	VÝTISK. Č.
ARCHITEKT : ING.ARCH.Z.BERAN :	GRAFICKÁ ČÁST	STUPEŇ : ÚZEMNÍ STUDIE	
HLAV.INŽ.PROJ. : - :	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ NA PODKLADU ÚZEMNÍHO PLÁNU	MĚŘÍTKO : 1:2000 / ČÍSLO VÝKRESU : 02	
VYPRACOVAL : ING.ARCH.L.KUBINEC:			

LEGENDA

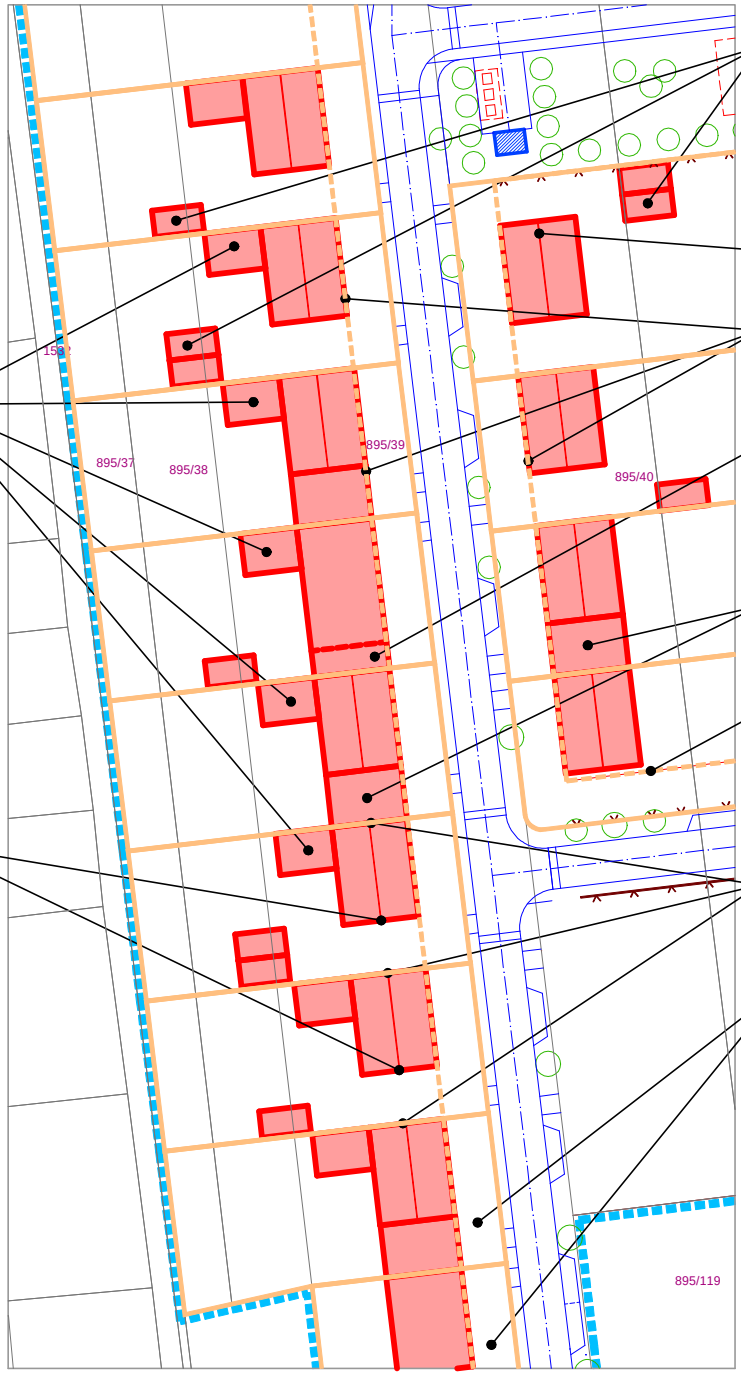
- 895/94 — STÁVAJÍCÍ PARCELACE
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- NAVRŽENÁ PARCELACE
- NAVRŽENÁ STAVEBNÍ ČÁRA ZASTAVBY
- OPLOCENÍ PLNÉ VÝŠKA 2M
- OPLOCENÍ DRÁTĚNÉ ODSUNUTÉ OD HRANICE PARCELY
- NAVRŽENÉ UMÍSTĚNÍ STAVBY BYDLENÍ
- NAVRŽENÉ NEOPLOCENÉ PŘEDZAHRÁDKY POZEMKŮ STAVEB, KTERÉ ROZŠIŘUJÍ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
- NAVRŽENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
- NAVRŽENÉ CHODNÍKY
- NAVRŽENÉ KOMUNIKACE VČETNĚ VEŘEJNÝCH PARKOVACÍCH STÁNÍ
- NAVRŽENÉ VSTUPY / VJEZDY DO ÚZEMÍ

ZEMĚ	: ČR	AKCE :	ÚZEMNÍ STUDIE DOLANY LOKALITA „PŘÍHONY“ (Z1)
KRAJ	: OLOMOUCKÝ		
POVĚŘ.OBEC	: -		
MÍSTO	: DOLANY		
INVESTOR	: OBEC DOLANY, DOLANY č.p. 58, 783 16 DOLANY U OLOMOUCE		
HLAV.ARCH.	: ING.ARCH.L. LANGER :	OBSAH :	GRAFICKÁ ČÁST
ARCHITEKT	: ING.ARCH.Z.BERAN :		
HLAV.INŽ.PROJ.	: - :		
VYPRACOVAL	: ING.ARCH.L.KUBINEC :		URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

CAD PROJEKT PLUS s.r.o.
ARCHITEKTONICKÁ A PROJEKČNÍ KANCELÁŘ
RIEGROVA 2
796 01 PROSTĚJOV
Tel.: 582 344 477
Fax: 582 344 446
Ing. arch. LADISLAV LANGER
jednatel – IČO: 25587293, DIČ: CZ25587293

ARCH. ČÍSLO	: 1227	
DATUM	: červen 2018	VÝTISK. Č.
STUPEŇ	: ÚZEMNÍ STUDIE	
MĚŘÍTKO : 1:1000	ČÍSLO VÝKRESU : 03	

ZPRACOVÁNO S VYUŽITÍM METODICKÝCH PODKLADŮ, POSKYTNUTÝCH ZADAVATELEM ÚZEMNÍ STUDIE - ODBOREM KONCEPCE A ROZVOJE MAGISTRÁTU MĚSTA OLOMOUCE



PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ SAMOSTATNÝCH GARÁŽÍ

ORIENTACE HŘEBENE HLAVNÍ STŘECHY SOUBĚŽNĚ S ULICÍ
PREFERENCE SEDLOVÉHO ZASTŘEŠENÍ

UMÍSTĚNÍ STAVEB SVÝM HLAVNÍM OBJEMEM VE STAVEBNÍ (ULIČNÍ) ČÁŘE

MOŽNOST UMÍSŤOVÁNÍ PŘÍZEMNÍCH DVORNÍCH KŘÍDEL ZVYŠUJÍCÍCH SOUKROMÍ

VOLITELNÉ UMÍSTĚNÍ AŽ NA PROTĚJŠÍ HRANICI (NAPŘ. VYTVOŘENÍ PRŮJEZDU)

VOLITELNÉ UMÍSTĚNÍ AŽ NA PROTĚJŠÍ HRANICI (NAPŘ. VYTVOŘENÍ VESTAVĚNÉ DVOJGARÁŽE)

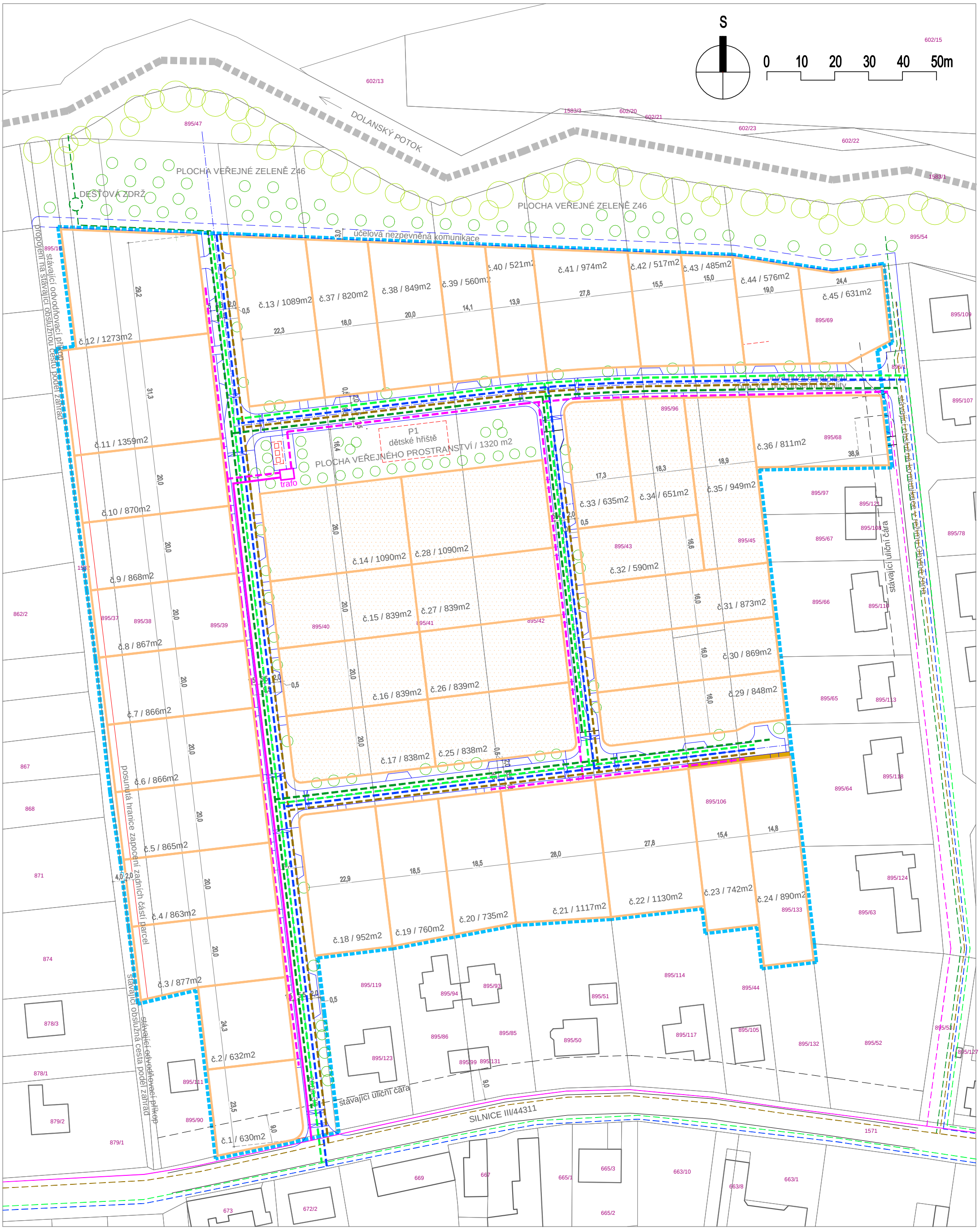
STAVEBNÍ ČÁRA

VOLITELNÉ UMÍSTĚNÍ MIN. 7m OD PROTĚJŠÍ HRANICE (S MOŽNOSTÍ OKEN OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ VE ŠTÍTĚ)

ORGANIZOVANÉ UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB VŽDY NA JEDNU SPOLEČNOU HRANICI, PODÉL KTERÉ JE MOŽNÉ UMÍSŤOVAT PŘÍZEMNÍ DVORNÍ KŘÍDLA ZVYŠUJÍCÍ SOUKROMÍ

NAVRŽENÉ NEOPLOCENÉ PŘEDZAHRÁDKY POZEMKŮ STAVEB, KTERÉ ROZŠIŘUJÍ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

ZEMĚ : ČR	AKCE :	ARCHITEKTONICKÁ A PROJEKČNÍ KANCELÁŘ RIEGROVA 2 796 01 PROSTĚJOV Tel.: 582 344 477 Fax: 582 344 446	
KRAJ : OLOMOUCKÝ	ÚZEMNÍ STUDIE DOLANY		
POVĚŘ.OBEC: -	LOKALITA „PŘÍHONY“ (Z1)		
MÍSTO : DOLANY		PROJEKT PLUS s.r.o.	
		Ing. arch. LADISLAV LANGER jednatel – IČO: 25587293, DIČ: CZ25587293	
INVESTOR : OBEC DOLANY, DOLANY č.p. 58, 783 16 DOLANY U OLOMOUCE		ARCH. ČÍSLO : 1227	
HLAV.ARCH. : ING.ARCH.L. LANGER :	OBSAH : GRAFICKÁ ČÁST	DATUM : červen 2018	VÝTISK. Č.
ARCHITEKT : ING.ARCH.Z.BERAN :		STUPEŇ : ÚZEMNÍ STUDIE	
HLAV.INŽ.PROJ. : - :		MĚŘÍTKO : 1:1000	ČÍSLO VÝKRESU : 04
VYPRACOVAL : ING.ARCH.L.KUBINEC:	ZPŮSOB UMÍSŤOVANÍ STAVEB		



LEGENDA

STAV / NÁVRH

- KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- VODOVOD
- STL PLYNOVOD
- NN A TRASOVÁNÍ VO A SEK
- VN
- DOLANSKÝ POTOK
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- 895/94 STÁVAJÍCÍ PARCELACE
- NAVRŽENÁ PARCELACE
- POŽADAVEK NA PŘEPARCELIZACI
- NAVRŽENÉ KOMUNIKACE VČETNĚ VEREJNÝCH PARKOVACÍCH STÁNÍ
- NAVRŽENÁ VZROSTLÁ ZELEŇ

ZEMĚ : ČR	AKCE :	ARCHITEKTONICKÁ A PROJEKČNÍ KANCELÁŘ RIEGROVA 2 796 01 PROSTĚJOV Tel.: 582 344 477 Fax: 582 344 446	
KRAJ : OLOMOUCKÝ	ÚZEMNÍ STUDIE DOLANY	PROJEKT PLUS s.r.o.	
POVĚŘ.OBEC: -	LOKALITA „PŘÍHONY" (Z1)	Ing. arch. LADISLAV LANGER jednatel – IČO: 25587293, DIČ: CZ25587293	
MÍSTO : DOLANY			
INVESTOR : OBEC DOLANY, DOLANY č.p. 58, 783 16 DOLANY U OLOMOUCE		ARCH. ČÍSLO : 1227	
HLAV.ARCH. : ING.ARCH.L. LANGER :	OBSAH : GRAFICKÁ ČÁST	DATUM : červen 2018	VÝTISK. Č.
ARCHITEKT : ING.ARCH.Z.BERAN :	NÁVRH PARCELACE	STUPEŇ : ÚZEMNÍ STUDIE	
HLAV.INŽ.PROJ. : - :	A TRASOVÁNÍ KOMUNIKACÍ A INŽ.SÍTÍ	MĚŘÍTKO : 1:1000 / ČÍSLO VÝKRESU : 05	
VYPRACOVAL : ING.ARCH.L.KUBINEC :			