

Územní studie pro lokalitu „Za Dvorcem“ a „Před Drahou“, Slatinice

Zhotovitel:

Jméno / název: **CADprojekt plus, s.r.o.**
Sídlo: Riegrova 2, 79601 Prostějov
Jednatel: Ing. arch. Ladislav Langer
Telefon / fax: 582 344 434, 582 344 446
IČO, DIČ: 25587293, CZ25587293

Projektant:

Zodp. projektant: Ing. arch. Ladislav Langer, ČKA 01 476
Projektant: Ing. arch. Veronika Křístková

Objednatel

Jméno / název: Obec Slatinice
Sídlo: Slatinice 50, 78342 Slatinice
IČO: 00299456

Pořizovatel

Jméno / název: **Magistrát města Olomouce,
Odbor koncepce a rozvoje**
Oprávněná osoba
pořizovatele: Ing. Radek Dosoudil
Sídlo: Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Textová část

1. Podklady pro pořízení územní studie

Při zpracovávání územní studie se vycházelo z následujících podkladů:

- platná územně plánovací dokumentace (Územní plán obce Slatinice po změně č. 1)
- katastrální mapa
- návrh zadání (nového) Územního plánu Slatinice (2 návrhy na změnu územně plánovací dokumentace týkající se řešeného území)
- [Studie posouzení problémových úseků silnice II/449 v koridoru Červenka - Smržice](#) (územně plánovací podklad Olomouckého kraje, řešení obchvatu obce-nová poloha dle Aktualice č. 1 Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje)
- vyjádření jednotlivých správců sítí technické infrastruktury

2. Vymezení řešeného území

Řešeným územím je katastrální území Slatinice na Hané. Řešeným územím jsou dvě na sebe navazující lokality označené „Za Dvorcem“ a „Před Drahou“. Plochy, jejichž využití je podmíněno pořízením územní studie jsou označeny v územně plánovací dokumentaci jako 1/15 a 1/19.

Lokalita „Za dvorcem“

Plocha 1/15 je součástí lokality „Za Dvorcem“ a její součástí jsou pozemky parc.č. 485/2, 485/35, 485/37, 485/41 a 485/46 v k.ú. Slatinice na Hané, nebo jejich části. Do tohoto řešeného území jsou přičleněny další plochy, které souvisejí s rozvojem výše uvedené plochy. Jedná se zejména o navržené koridory veřejného prostranství s navrženými místními komunikacemi zpřístupňujícími lokalitu a navazujícími zastavitelné nebo zastavěné plochy ve vazbě na tyto komunikace.

Lokalita „Před Drahou“

Plocha 1/19 je součástí lokality „Před Drahou“ a její součástí jsou pozemky parc.č. 485/57, 485/60 v k.ú. Slatinice na Hané, nebo jejich části. Do tohoto řešeného území jsou přičleněny další plochy, které souvisejí s rozvojem výše uvedené plochy. Jedná se o navržené koridory veřejného prostranství s navrženými místními komunikacemi zpřístupňujícími lokalitu a navazujícími zastavitelné nebo zastavěné plochy ve vazbě na tyto komunikace.

Řešené území se celé nachází v ochranném pásmu léčivého zdroje minerálních vod 2.stupně. Část lokality „Před Drahou“ se nachází v ochranném pásmu nadzemního vedení VN. Část lokality „Před Drahou“ je dotčena koridorem navržené přeložky silnice II/449. Poloha této přeložky bude upřesněna novou územně plánovací dokumentací obce. Do té doby nelze v území dotčeném koridorem přeložky rozhodovat.

3. Záměr a cíle

Územní studie stanovuje síť veřejných prostranství v území a upřesňuje plochy určené k zastavění. Určuje velikost i charakter veřejného prostoru a charakter zástavby, která navazuje na tradiční – lineární – strukturu obce. Studie rovněž stanovuje napojení technické infrastruktury na stávající sítě v obci.

4. Urbanistická koncepce

4.1. Veřejná prostranství

V řešeném území byly vyčleněny plochy veřejných prostranstvích, které navazují na systém stávajících veřejných prostranstvích v obci. Jejich využití je dále upřesněno na plochy vozidlových a pěších komunikací, předzahrádek a veřejné zeleně. Veřejné prostranství bude sloužit přednostně k umístění liniových staveb technické a dopravní infrastruktury a k realizaci sídelní zeleně.

Plochy předzahrádek budou neoplocené a budou sloužit pro realizaci uliční zeleně, vjezdů, odstavných stání, vstupních chodníků a přípojek technické infrastruktury. Nejméně 40% výměry jejich plochy před každým pozemkem stavby bude nezpevněno. Výjimkou jsou případy, ve kterých by nebylo možné umístit v předzahrádce ani jedno parkovací stání pro osobní automobil – zde je možné čtyřicetiprocentní limit překročit ve prospěch 15 m² zpevněné plochy pro parkovací stání.

Plochy veřejné zeleně budou sloužit pro realizaci sídelní zeleně s komunálním mobiliářem (lavičky, odpadkové koše, informační tabule, altány, malá hřiště apod.), pěšími komunikacemi a budou určeny zejména pro využívání obyvatelům obce. Nejméně 80% výměry každé souvislé plochy bude nezpevněno.

Výhledová plocha veřejné zeleně

Na základě podnětu k rozšíření zastavitelného území bylo toto navržené využití prověřeno a v rozsahu dle grafické části územní studie navrženo jako výhled a podklad pro změnu územně plánovací dokumentace. Výhledové rozšíření zastavitelného území je navrženo pro plochu veřejné zeleně v souvislosti s níže uvedeným bodem 4.4. a 4.5.

4.2. Plochy pozemků rodinných domů

Majoritní část řešeného území představují plochy pro pozemky rodinných domů a pro umístění rodinných domů a souvisejících staveb (např. garáž, hospodářský objekt, bazén) na tyto pozemky. Tyto plochy jsou přístupné z navrženého veřejného prostranství.

4.3. Výhledové plochy pozemků rodinných domů

Na základě podnětu k rozšíření zastavitelného území a podnětu ke změně využití zastavitelného území bylo toto navržené využití prověřeno a v rozsahu dle grafické části územní studie navrženo jako výhled a podklad pro změnu územně plánovací dokumentace. Výhledové rozšíření zastavitelného území je navrženo jako rozšíření plochy pozemků rodinných domů tak aby je bylo možno oplotit (nejenom pro účely sadů) a využít jako zahradu a pro umístění staveb souvisejících s rodinnými domy.

Výhledová změna využití byla navržena ve prospěch požadavku, tj. plochy pozemků rodinných domů, jelikož takové využití se jeví jako nejvhodnější.

Výhledové plochy nelze využít navrženým způsobem do doby než dojde ke změně územně plánovací dokumentace ve prospěch výhledu!

4.4. Plocha pozemku objektu občanské vybavenosti

Na části řešeného území je v souvislosti s konkrétním záměrem navržena plocha určena pro pozemek objektu občanské vybavenosti a pro umístění objektu občanské vybavenosti (domu s pečovatelskou službou) a souvisejících staveb. Tato plocha je přístupná z navrženého veřejného prostranství. Součástí této plochy bude i odpovídající počet parkovacích stání. Parkovací stání mohou být navržena i na přiléhající předzahrádce na veřejném prostranství.

V případě nevyužití této plochy pro navrhovaný účel je možné tuto plochu využít jako plochu pozemků rodinných domů podle bodu 4.2.

4.5. Výhledová plocha pozemku objektu občanské vybavenosti

Na základě podnětu k rozšíření zastavitelného území bylo toto navržené využití prověřeno a v rozsahu dle grafické části územní studie navrženo jako výhled a podklad pro změnu územně plánovací dokumentace. Výhledové rozšíření zastavitelného území je navrženo jako rozšíření plochy objektu občanského vybavení. Část této plochy dotčené ochranným pásmem vedení vysokého napětí by sloužila zejména pro realizaci parkovacích stání k objektu.

V případě nevyužití této plochy pro výhledově navrhovaný účel je možné tuto plochu využít jako výhledovou plochu pozemků rodinných domů podle bodu 4.3.

Výhledové plochy nelze využít navrženým způsobem do doby než dojde ke změně územně plánovací dokumentace ve prospěch výhledu!

4.6. Plochy nezastavitelných sadů

Na části řešeného území v lokalitě „Před Drahou“ je vymezena nezastavitelná plocha sadů ve vazbě na plochy rodinných domů. Využití této plochy je dáno územně plánovací dokumentací. Tyto plochy je možné využívat pouze k zemědělskému účelům a jejich oplocení je možné pouze budou-li využívány jako sady.

Výhledově je navržena změna jejich využití, viz. bod 4.3.

4.7. Navržená parcelace

V řešeném území, v ploše pozemků rodinných domů je navržena nová parcelace vytvářející jednotlivé pozemky rodinných domů, přičemž je využito i parcelace stávající. Podél navržených veřejných prostranství jsou pozemky rodinných domů navrženy způsobem, který odpovídá tradičním pozemkům venkovských rodinných domů. Navržené pozemky rodinných domů jsou podélné a svou užší stranou přiléhají k veřejnému prostranství. Výjimku tvoří jeden pozemek určený dle konkrétního záměru jeho vlastníka k realizaci vily, který je vymezen ve vnitrobloku způsobem, který nevyklučuje požadavek na blokovost a zachování tradiční struktury pozemků v území.

4.8. Prostorová regulace

Charakter zástavby je navržen jako tradiční venkovský, založený na principu umístování hlavního objemu staveb jednotně a kompaktně podél veřejného prostranství v uliční nebo stavební čáře. Tyto stavby budou v co největší míře vyplňovat uliční šíři pozemku.

U pozemku určeného pro vilu bude tento požadavek naplněn umístěním související stavby (např. garáže) do blízkosti veřejného prostranství, přičemž umístění hlavního objemu stavby je navrženo v těžišti pozemku.

Uliční čára je určena v grafické části jako rozhraní ploch veřejného prostranství a ploch pozemků rodinných domů nebo objektu občanské vybavenosti.

Stavební čára je určena v grafické části tam, kde není totožná s uliční čarou.

Umístění hlavních objemů staveb bude v uliční čáře nebo stavební čáře, je-li vymezena. V případě nárožních pozemků bude stavba umístěna do obou definovaných čar případně do té, která je navržena podél významnějšího veřejného prostranství.

Překročení uliční nebo stavební čáry je možné pouze vedlejšími a přízemními hmotami rodinných domů (např. závětrí, zádveří, vestavěná garáž) a pouze do vzdálenosti 1,5 m a šířky do 1/3 celkové šíře uliční fasády.

Překročení stavební čáry je dále možné u pozemků, jejichž společné hranice nejsou kolmé k ose veřejného prostranství a předpokládá se nerovnoběžná uliční fasáda s uliční čarou. Takové překročení je možné pouze do vzdálenosti 1,5m.

Způsob umístění rodinných domů na pozemky bude kompaktní podél stavební čáry a jejich optimální umístění je navrženo v grafické části územní studie.

Samostatně stojící domy budou umístěny zpravidla jednotně až na společnou hranici se sousedním pozemkem, podél které může dále do hloubky pozemku vybíhat dvorní křídlo ke zvýšení soukromí. Směrem ke druhé společné hranici je možné ponechat volný prostor anebo jej také zastavět v případě, že to studií navržené umístění sousedního domu umožňuje.

Při umístování řadových domů nebo dvojdomků budou dodržena obdobná pravidla.

Vzájemné odstupy a umístění objektů na hranici pozemku musí být, v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, přičemž při posuzování vzájemných vzdáleností je nutné zohlednit navržené objekty dle územní studie.

Koeficient zastavění stavebního pozemku bude nejvýše 50 (koeficient zastavění je nejvyšší procentuální podíl zastavěné plochy k ploše stavebního pozemku). Tento koeficient platí pro jednotlivé pozemky, nikoliv v ploše celého území. Plocha pozemku je počítána včetně předzahrádky a případného sadu.

Zastřešení objektů bude jednoduchých tvarů. Předpokládají se ploché nebo sedlové střechy uličních částí a ploché nebo pultové střechy dvorních částí. Zastřešení sedlovými střechami bude svým členěním a sklonem odpovídat tradičnímu způsobu (zejména bez vikýřů, střešních teras apod. tvarů směrem do ulice). V případě zastřešení sedlovou střechou bude hřeben uliční části orientován rovnoběžně s uliční fasádou a budou použity souměrné sklony střešních rovin.

Uliční oplocení pozemků bude umístěno v uliční čáře.

Garáže a vestavěné garáže budou navrženy tak aby délka vjezdu do této garáže umožňovala odstavení vozidla mimo plochu určenou pro vozidlové nebo pěší komunikace.

5. Dopravní infrastruktura

5.1. Vozidlové komunikace

Hlavní přístup do obou lokalit bude veden dvěma vstupy z jihu z ulice „Nádražní“ a dvěma vstupy ze západu z ulice „Na Cikánce“. Vozidlové komunikace budou dvoupruhové obousměrné o šířce 5,5m v celém území s výjimkou severního napojení na ulici „Na Cikánce“ kde bude v úseku 140 metrů komunikace jednopruhová obousměrná o šířce 3,5m a zhruba v polovině tohoto úseku je navržena výhybna. V rámci nových komunikací jsou v území rovnoměrně navržena veřejná parkovací místa.

5.2. Pěší komunikace

Jednostranně podél navržených vozidlových komunikací je navržen chodník o šířce 2m, který je v některých místech zúžen kvůli nedostatečným šířkovým parametrům veřejného prostranství a jejich pozemkům.

6. Technická infrastruktura

6.1. Inženýrské sítě

Veškeré stávající inženýrské sítě se nacházejí v ulici „Nádražní“ (kanalizace, vodovod, plyn, telekomunikační kabel, vzdušné silové vedení a veřejné osvětlení). Inženýrské sítě budou přivedeny přes parcelu č. 870 a na křižovatce nově vzniklých komunikací se řad rozdělí na tři větve, které obslouží lokalitu „Za Dvorcem“ – jižní část, lokalitu „Za Dvorcem“ – východní část a lokalitu „Před Drahou“.

Nové sítě budou umístěny mimo vozovku v chodníku nebo v nezpevněném terénu (včetně silového vedení) kromě kanalizace, která bude vedena středem vozovky. V případě nedostatečné šířky veřejného prostranství (např. parc.č. 870, vedoucí mezi stávajícími ploty domů) bude část sítě veřejného osvětlení a telekomunikačního kabelu vedena pod vozovkou a také dojde v nejužším místě ke zúžení chodníku.

Západní konec lokality „Za Dvorcem“ (zejména budovy v záhumencích současných zahrad a případná výstavba na parc.č. 22/2 bude odkanalizován do ulice „Na Cikánce“ z důvodu výškových poměrů terénu.

6.2 Nádoby na tříděný odpad

Na křižovatce nově vzniklých ulic bude dále umístěno stanoviště pro nádoby na tříděný odpad.

7. Životní prostředí

Dle §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je požadována plocha 1000 m² veřejného prostranství neobsahující pozemní komunikace na 2ha nově zastavitelného území. Součet zastavitelných ploch je 3,433 ha, z čehož vyplývá potřeba nejméně 1717 m² veřejného prostranství. Jelikož koncepce veřejného prostranství je lineární je požadovaný veřejný prostor zajišťující příznivé životní podmínky ulice realizován v rámci neoplocených

předzahrádek jejichž celková výměra (po odečtení místa pro parkovací stání před každým domem) je 2213 m², je tento požadavek splněn.

Navržením blokové struktury a jednotného umístění rodinných domů je založen předpoklad pro uchování nezastavěných vnitrobloků (nezastavěných hlavními stavbami rodinných domů), které budou poskytovat optimální klidové a soukromé zázemí jednotlivých pozemků rodinných domů bez nežádoucích průhledů z ulice.

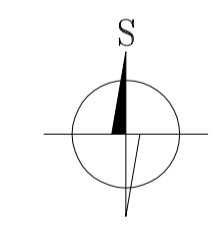
Prostějov, březen 2012

Vypracoval: Ing. arch. Veronika Křístková



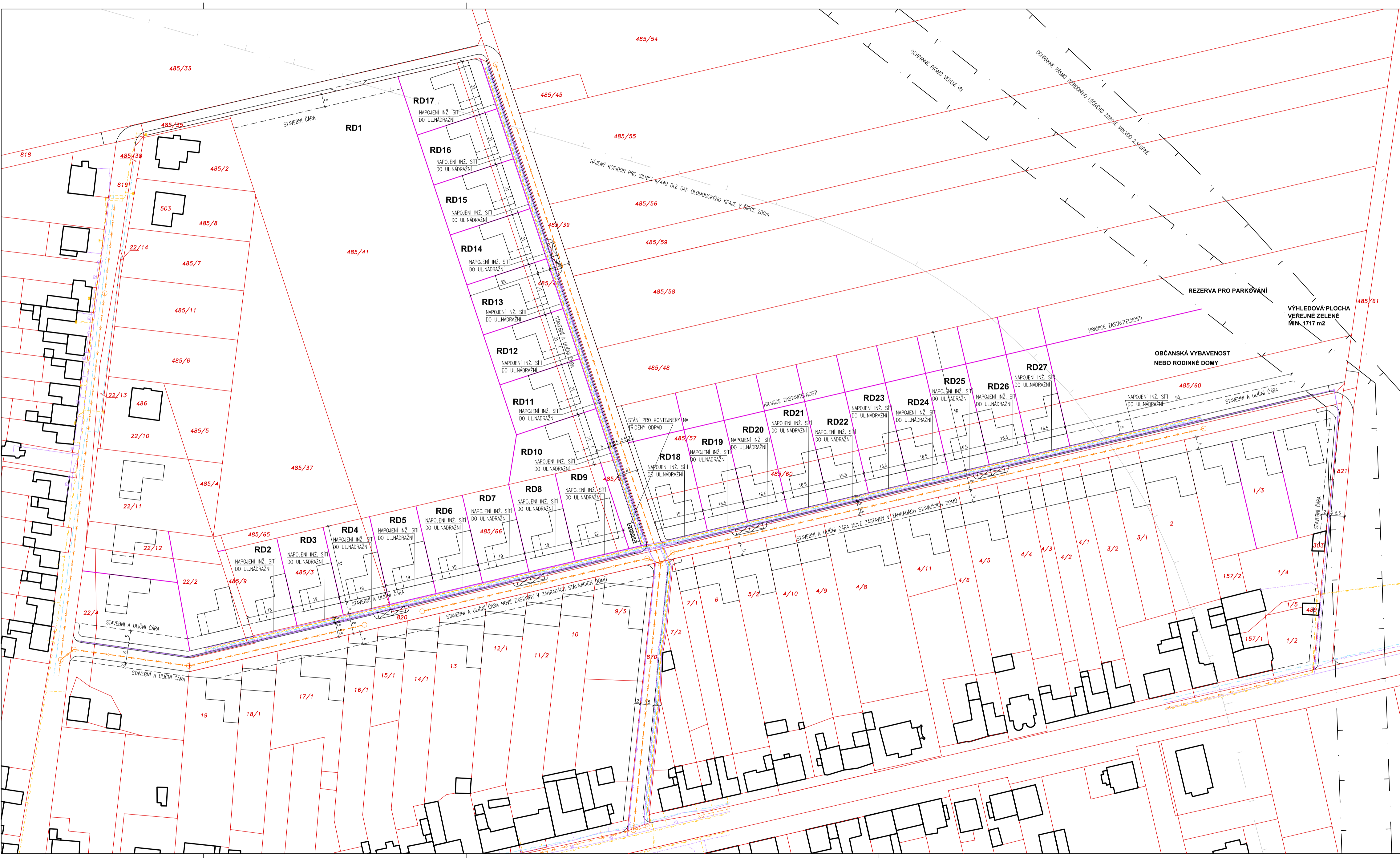
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
 - ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
 - CHODNÍK
 - PŘEDZAHRADKY (NEOPLOCENE)
 - VEŘEJNÁ ZELEN'
 - VÝHLEDOVÁ PLOCHA VEŘEJNÉ ZELEN'
- PLOCHY ZASTAVITELNÉ**
- BUDOVY NOVE
 - VÝHLEDOVÉ ROZŠÍŘENÍ PLOCHY POZEMKŮ RD
 - PLOCHY POZEMKŮ OBJEKTŮ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
 - VÝHLEDOVÉ ROZŠÍŘENÍ PLOCHY POZEMKŮ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
- PLOCHY OSTATNÍ**
- PLOCHY NEZASTAVITELNÝCH SADŮ

- HRANICE PŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ÚZEMÍ, JEHOŽ VYUŽITÍ JE PODMÍNĚNO PŮŘÍZENÍM ÚZEMNĚ-PLÁNOVACÍ STUDIE
- STAVĚBNÍ ČÁRA NOVOSTAVEB
- VEŘEJNÁ PARKOVACÍ STÁNÍ
- STAVACÍ PARCELACE
- NAVRŽENÁ PARCELACE



POZN: VÝHLEDOVÉ ROZŠÍŘENÍ PLOCH JE ZÁVISLÉ NA ZMĚNĚ ÚZEMNĚ-PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE BEZ JEJ ZMĚNY VE PROSPĚCH VÝHLEDU NELZE VÝHLEDOVÉ PLOCHY VYUŽÍT

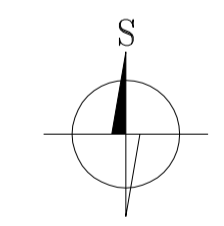
ZEMĚ : ČR	AKCE : ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU "ZA DVORCEM" A "PŘED DRAHOU" k.ú. SLATNICE	ARCHITEKTONICKÁ PROJEKČNÍ KANCELÁŘ RIEGROVA 2 796 01 PŘOSTĚJOVY Tel: 582 344 477 Fax: 582 344 448 Ing. arch. LADISLAV LANGER jednatel - IČO: 25587293, DIČ: CZ25587293
KRAJ : OLOMOUCKÝ		
POVĚŘ. OBEC : SLATNICE		ARCH. ČÍSLO : 0931
MÍSTO : SLATNICE		DATUM : únor 2012
INVESTOR : obec SLATNICE, č.p. 50, 783 42 Slatnice		STUPĚŇ : US
HLAV. ARCH. : ING. ARCH. LANGER	OBSAH : ÚZEMNÍ STUDIE	MĚŘÍTKO : ČÍSLO VÝKRESU : 01.3
ARCHITEKT : ING. ARCH. KRÍŠTKOVÁ		
HLAVNÍ PRŮL. :	SITUACE	
VYPRACOVAL : ING. ARCH. KRÍŠTKOVÁ		



- LEGENDA**
- STAVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ**
- 3/2 PARCELY STAVAJÍCÍ
 - PARCELY NAVRŽENÉ
 - PARCELY NAVRŽENÉ – VE VÝHELDU
 - STAVEBNÍ ČÁRA
 - BUDOVY STAVAJÍCÍ
 - BUDOVY NOVÉ
 - OCHRANNÁ PÁSMA DLE PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE
 - OCHRANNÁ PÁSMA DLE ÚZEMNĚ-ANALYTICKÝCH PODKLADŮ – VE VÝHELDU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

- STAVAJÍCÍ VEDENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTĚ – SCHEMA**
- ROZVOD NN (VEDENÍ VEZDUŠNĚM)
 - TELEFON
 - KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
 - VODOVOD
 - VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
 - ROZVOD PLYNU

- NAVRŽENÉ VEDENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTĚ – SCHEMA**
- ROZVOD NN (VEDENÍ V ZEMĚ)
 - TELEFON
 - KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
 - VODOVOD
 - VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
 - ROZVOD PLYNU



ZEMĚ : ČR	AKCE : ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU "ZA DVORCEM" A "PŘED DRAHOU" k.ú. SLATNICE	ARCHITEKTONICKÁ PROJEKČNÍ KANCELÁŘ RIEGROVA 2 796 01 PŘESTĚJOV Tel: 582 344 477 Fax: 582 344 448 Ing. arch. LADISLAV LANGER jednatele - IČO: 25587293, DIČ: CZ25587293
KRAJ : OLOMOUCKÝ		
POVĚŘ. OBEC : SLATNICE		ARCH. ČÍSLO : 0931
MÍSTO : SLATNICE		DATUM : únor 2012
INVESTOR : obec SLATNICE, č.p. 50, 783 42 Slatnice	OBSAH : ÚZEMNÍ STUDIE	VÝTIISK. Č.
HLAV. ARCH. : ING. ARCH. LANGER		STUPĚN : US
ARCHITEKT : ING. ARCH. V. KRSTKOVÁ		MĚŘÍTKO : ČÍSLO VÝKRESU : 1:1000 02
HLAVNÍ PRŮL. :		
VYPRACOVAL : ING. ARCH. KRSTKOVÁ	SITUACE INŽENÝRSKÝCH SÍTĚ	