

ÚZEMNÍ STUDIE SLATINICE lokalita „Před dráhou“



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

07/2016

ÚVOD

- (1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití zastavěného a zastavitelného území v lokalitě „Před dráhou“ v k.ú. Slatinice na Hané z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a níže stanovila nejvýhodnější podmínky využití tohoto území a to zejména vymezením veřejného prostranství, stavebních pozemků a stanovením podmínek pro umístování staveb na nich.
- (2) Tato územní studie je územně plánovacím podkladem pro rozhodování (stavebního úřadu) v území.
- (3) Řešeným územím je východní část zastavitelné plochy Z1 vymezená platným Územním plánem Slatinice a její související okolí, zejména navazující zastavěné území. Hranice řešeného území je zobrazena v grafické části.
- (4) Tato studie, v rozsahu řešeného území podle bodu (3), nahrazuje Územní studii Slatinice, lokalita "Za dvorcem" a "Před dráhou" schválenou pro využití dne 16.3.2012.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

- (5) Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného území se vymezuje veřejné prostranství a to zejména rozšířením stávajícího do šířek umožňující optimální umístění či rozvoj veřejné infrastruktury a využití obsluhovaných ploch.
- (6) Podél veřejných prostranství jsou navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky). Tyto pozemky jsou k veřejnému prostranství orientovány svou užší stranou a svou delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství. Vymezování samostatných stavebních pozemků mimo přímou návaznost na zobrazené veřejné prostranství se nepřipouští.
- (7) Umístění staveb na pozemky je navrženo ve stavební čáře. Umístění staveb ve stavební čáře bude vytvářet souvislé prostorové vymezení veřejného prostranství (ulice) a proto ve stavební čáře budou umístěny hlavní objemy staveb, orientované zpravidla podélně se stavební čárou. U úzkých pozemků je, s ohledem na orientaci vůči světovým stranám, možné hlavní stavby orientovat i příčně k veřejnému prostranství, za předpokladu, že případný volný prostor ve stavební čáře bude vhodně zaplněn (např. alespoň vyšším ohrazením, garáží).
- (8) Plocha mezi stavební čárou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím je v rozsahu grafické části určena pro neoplocené předzahrádky. Neoplocené předzahrádky jsou jako součást pozemku stavby určeny pro rozšíření veřejného prostranství, výsadbu, přípojky k sítím technické infrastruktury, sjezdy z komunikací, pro odstavování vozidel apod. Uliční oplocení bude umístěno v líci uliční fasády.
- (9) Umístění staveb na pozemky bude jednotně organizovaným způsobem, a to vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem tak, jak je znázorněno v grafické části. Podél 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.)
- (10) Umístění staveb na pozemky vůči protější společné hranici podle bodu (9) je následovně volitelné 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 šíři;
 - 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 umístovány jako samostatné stavby či přístavby na nádvoří. Umístění garáže, zejména jako vestavby či přístavby ve stavební čáře v blízkosti veřejného prostranství, musí umožnit bezpečný výjezd vozidla a také jeho odstavení na vjezdu před garáží tak, aby nezasahovalo do veřejných komunikací. Z tohoto důvodu je přípustné vestavěnou garáž vhodným způsobem s ohledem na bod (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 umístovány podélně s veřejným prostranstvím tak, aby v co největší míře prostorově vymezovaly veřejné prostranství a oddělovaly je od vnitrobloku. S ohledem na bod (7) je přípustná i příčná orientace stavby, v kombinaci s vhodným vyplněním nezastavěné stavební čáry, alespoň vyšším ohrazením;
 - b. Zastřešení uličních objemů 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°), bez valeb a polovaleb. Jako alternativa k tomuto zastřešení se připouští zastřešení hlavních uličních objemů plochými střechami;
 - c. Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou.

KONCEPCE DOPRAVY

- (13) Dopravní napojení pozemků staveb se navrhuje na novou vozidlovou komunikaci se sdruženým pohybem pěších.
- (14) Podél komunikace dle bodu (13) se v souvislosti se zastavitelnými i zastavěnými plochami navrhuje rovnoměrné umístění veřejných parkovacích stánků v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stánek na 20 obyvatel).
- (15) Napojení jednotlivých pozemků staveb na komunikaci dle bodu (13) se navrhuje jednotlivými sjezdy. Jejich umístění je nutno koordinovat s veřejnými parkovacími stánky podle bodu (14).
- (16) Odvodnění zpevněných ploch pro komunikace bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací pás (zatravněnou mělkou příkopu) v odpovídající šířce.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (17) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do nové veřejné splaškové kanalizace uložené ve veřejném prostranství, ukončené obecní čistírnou. Odvádění splaškových vod do jímek, nebo jejich předčišťování v domácích čistírnách se v řešeném území nepřipouští.

- (18) Dešťové vody v řešeném území budou přednostně vsakovány na pozemcích staveb (případně zadržovány) a teprve nevsáknuté nebo pozdržené dešťové vody budou bezpečnostními přepady či řízenými odtoky vypouštěny do nové veřejné dešťové kanalizace uložené ve veřejném prostranství.
- (19) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno z nového veřejného vodovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství.
- (20) Zásobování plynem bude v řešeném území zajištěno z nového plynovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství.
- (21) Zásobování silnoproudem nízkého napětí a sítěmi elektronických komunikací bude v řešeném území zajištěno veřejnými zemními rozvody uloženými ve veřejném prostranství.
- (22) Pokud se ve veřejném prostranství zpřístupňující pozemek stavby nenachází technická infrastruktura navržená podle bodů (17 až (21) a stavba jejich realizaci vyžaduje, je nezbytné zajistit jejich výstavbu (prodloužení), na základě plánovací smlouvy s obcí, či smlouvou s vlastníky příslušné infrastruktury a to koncepčně a kapacitně tak, aby tato síť umožnila obsluhu zbývajících částí napojované zastavitelné plochy.
- (23) Přípojkové nebo měřicí skříně (zejm. plynovodní a elektrické) jednotlivých staveb nebudou umístovány jako samostatně stojící uvnitř veřejného prostranství, ale jako integrované ve fasádách staveb nebo v uličním oplocení a stále veřejně přístupné.

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

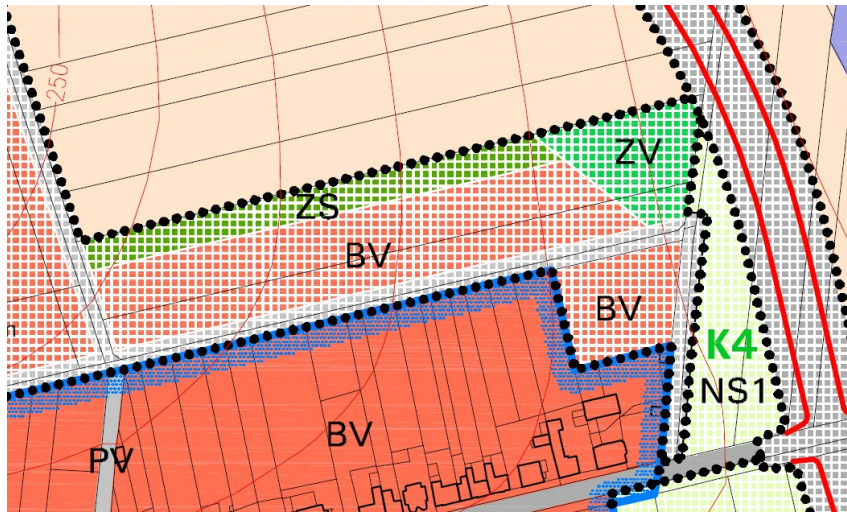
- (24) Podél nové komunikace bude vysázeno oboustranné stromořadí. Umístování stromů bude koordinováno s umístěním technické a dopravní infrastruktury.
- (25) Zeleň umístovaná na veřejných prostranstvích bude svým druhovým složením a uspořádáním odpovídat venkovskému prostředí.

VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

- (26) Graficky vyjádřitelné výše uvedené body jsou zobrazeny ve výkresové (grafické) části sestávající se z výkresů v měř. 1:1000:
 - 1) Urbanistický návrh
 - 2) Příloha 1 – Způsoby umístování staveb
 - 3) Příloha 2 – Legenda

ODŮVODNĚNÍ:

O pořízení aktualizace územní studie v lokalitě „Před dráhou“ požádala obec Slatinice dopisem ze dne 6.7.2016. Rada obce předtím dne 30.6.2016 schválila tuto



žádost. Žádost byla obcí podána na základě podnětu majitele většiny zastavitelných pozemků.

Řešené území bylo pořizovatelem upřesněno a rozšířeno na rozsah patrný z grafické části z důvodů věcné souvislosti a komplexnosti řešení. Předmětem řešení je východní část zastavitelné plochy Z1 podle Územního plánu Slatinice v k.ú. Slatinice na Hané, která je určena pro bydlení v rodinných domech

1. výřez hlavního výkresu územního plánu

venkovské (BV) a dále pro veřejné prostranství (PV), zeleň soukromou a vyhrazenou (ZS) a zeleň veřejnou (ZV).

Využití plochy Z1 je podmíněno zpracováním územní studie, která je podkladem pro rozhodování v území a která upřesní využití zejména s ohledem na naplnění požadavků cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona. Řešené území bylo rozšířeno i na okolní zastavěné plochy BV.

Pořizovatel v souladu s ust. § 30 odst. 2 stavebního zákona zahájil pořizování územní studie. Od vypracování zadání pořizovatel upustil, jelikož pořizovatel sám studii zpracoval a rozsah aktualizace spočívá pouze ve změně, či zpřesnění podmínek pro umístění staveb.

Územní studie v rámci zastavitelných i zastavěných ploch navrhuje pozemky staveb a upřesňuje veřejné prostranství vyplývající z územního plánu. Návrh pozemků staveb zohledňuje stávající parcelaci. Nové pozemky jsou podle stávající hodnotné urbanistické struktury okolní zástavby sídla navrhovány tak, že svou užší stranou přiléhají k veřejnému prostranství a delší stranou odbíhají do hloubky bloku či směrem do krajiny. Tímto je zajištěno hospodárné využití veřejné infrastruktury a jsou rozvíjeny hodnoty stávající zástavby, jak požaduje stavební zákon i územní plán.

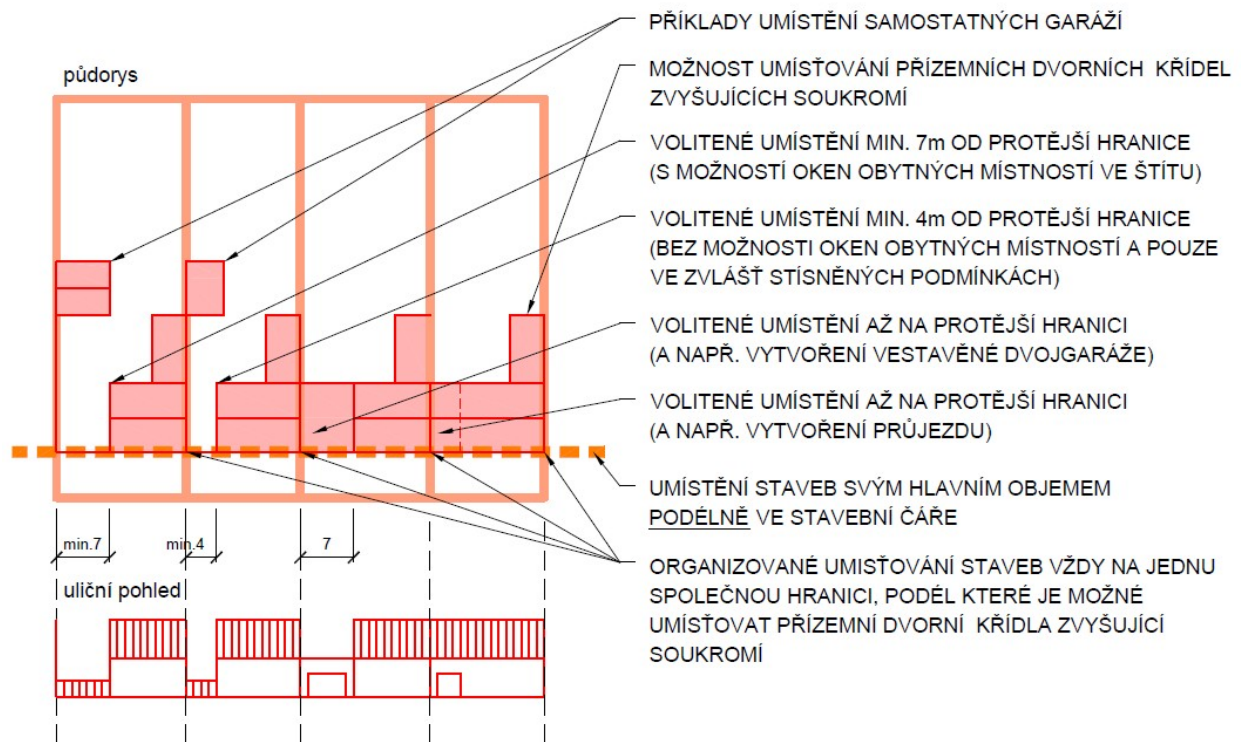
Územní plán požaduje, aby přechod sídla do krajiny byl činěn přes plochy ZS, tedy zejména přes zahrady a sady pozemků staveb.

Územní studie dále navrhuje způsob umísťování staveb (rodinných domů) na vymezené pozemky. S ohledem na stávající hodnotnou zástavbu v obci, jako nejvýhodnější využití studie stanovila koordinované umístění staveb v souvislé stavební čáře v blízkosti veřejného prostranství a 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 takto umísťovanými

stavbami si může stavebník zvolit dle potřeby a výhodou je, že tento prostor bude realizován a také užíván vždy na vlastním pozemku stavby. Šíře volného prostoru však podle výše uvedeného musí být nejméně 7m (nebo 4m bez oken obytných místností a u stísněných podmínkách), aby nebylo znemožněno umístění sousední stavby obdobným způsobem. Takové řešení tedy kromě volného prostoru umožňuje i např. zastavění celé šíře pozemku (např. průjezdnou garáží či průjezdem). Tímto návrhem se tedy zvyšuje míra využitelnosti území a zvyšuje se míra soukromí na budoucích pozemcích.

Takto navržené řešení zohledňuje tradiční způsob umísťování staveb, ze kterých existují dva základní výhledy: na ulici a do hloubky pozemku. Tedy do veřejného prostoru, který je bez uličního oplocení více kontrolován, je tak bezpečnější a dále na vlastní pozemek a tedy nikoliv k sousedovi atd. To vše přispívá k vyšší soudržnosti obyvatel.



2. výřez navrženého umísťování staveb z výkresu územní studie (podélný způsob)

Uliční oplocení je navrhováno v líci fasády, ve stavební čáře staveb. Předzahrádky pozemků jsou tedy navrženy jako neoplocené. Tímto dochází k zajištění výhledu do veřejného prostranství a také současně k vyšší ochraně pozemku stavby. Oplocení předzahrádek bývá zpravidla nízké a snadno překonatelné, kdežto vyšší oplocení či ohrazení s bránou v líci fasády je bezpečnější a také levnější, jelikož je kratší. Pozitivní dopady jsou také zejména urbanistické: veřejné prostranství ulice je prostorově vymezeno fasádami domů s okny, vstupními dveřmi atd., což vyváří kvalitnější veřejné prostředí, než když je toto vytvářeno fádním oplocením. Novodobé snahy stavebníků jsou často takové, že se snaží uliční oplocení stavět co nejvyšší a zpravidla plné, čímž dochází k anonymizaci ulice, absenci sounáležitosti jejich obyvatel s ní a tím se také snižuje bezpečnost v této ulici (je nižší pravděpodobnost, že obyvatelé si z oken všimnou něčeho podezřelého, zavolají pomoc apod.).

Stavební čára je po vzoru stávající zástavby navržena v těsné blízkosti veřejného prostranství (ulice). Zachovává se tím co největší plocha za stavbami pro nádvoří a zahrady, pro soukromí, odpočinek či užitek obyvatel. Dalším limitem ovlivňující umístění

stavební čáry je dostatečná vzdálenost mezi komunikací a průčelími staveb, aby bylo zajištěno umístění požadovaných inženýrských sítí a také odstavení vozidla na vjezdu před stavební čarou, aniž by toto vozidlo zasahovalo do silnice nebo chodníku.

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

Napojení staveb je navrženo na nové veřejné sítě umístěné ve veřejném prostranství, které jsou v současné době rozestavěné či již zrealizované.

Podle platné legislativy musí mít každá nová stavba řešeno hospodaření se srážkovými vodami na vlastním pozemku a do veřejné kanalizace mohou být tedy zaústěny pouze bezpečnostní přepady ze vsaků nebo regulovaně odváděny vody z retenčních jímek v případě, že podloží území je nevhodné pro vsakování.

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

Podél komunikace jsou navrhována veřejná parkovací stání k naplnění požadavku příslušné ČSN (1 stání na 20 obyvatel). Tato stání jsou určena pro návštěvy území.

Parkování vozidel pro účel využití staveb musí být zajištěno na pozemcích staveb a to v počtu podle příslušné ČSN (např. pro rodinný dům do 100m² plochy 1 stání, nad uvedenou hodnotu 2 stání osobních automobilů).

Územní studie také upřesňuje podmínky pro charakter a tvaroslovné řešení nových staveb a to upřesněním požadavků územního plánu.

Územní studií požadovaný charakter a tvarosloví vychází z tradičních principů řešení stávající hodnotné zástavby, jako je např. typická podélná orientace staveb s ulicí, orientace a způsob zastřešení, nízká členitost průčelí a atd. Charakteristické jsou však také výše uváděné organizované způsoby umístění staveb na pozemky.

07/2016
Ing.arch. Libor Dašek




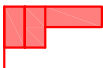






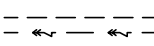
SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Tato územní studie byla pořizovatelem schválena pro využití dne
v souladu s ustanovením § 30 odst. 4 zákona č. 183/2006Sb. o územním plánování a
stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů pod č.j.
.....

razítko a podpis oprávněné úřední osoby:

Ing. Marek Černý
vedoucí odboru koncepce a rozvoje
Magistrátu města Olomouce

LEGENDA:

-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
-  NAVRŽENÉ POZEMKY STAVEB (NAVRŽENÁ PARCELACE)
-  NAVRŽENÁ STAVEBNÍ ČÁRA ZÁSTAVBY
-  NAVRŽENÉ UMÍSTĚNÍ ZÁSTAVBY, ULIČNÍHO OPLOCENÍ
A ORIENTACE HŘEBENE HLAVNÍ STŘECHY
-  NAVRŽENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
-  NAVRŽENÉ NEOPLOCENÉ PŘEDZAHRÁDEK POZEMKŮ STAVEB
-  NAVRŽENÉ OPLOCENÉ ZAHRADY A SADY JAKO SOUČÁST POZEMKŮ
STAVEB, KTERÉ NEJSOU URČENY PRO OBYTNÉ STAVBY
-  NAVRŽENÁ VÝSADBA (POVAŽOVAT ZA MINIMÁLNÍ ROZSAH)
-  NOVÉ / STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE
-  PŘEDPOKLÁDANÉ ÚZEMÍSTĚNÍ VOZOVKY SILNIČNÍ PŘELOŽKY
V RÁMCI KORIDORU
-  STÁVAJÍCÍ NADZEMNÍ VEDENÍ VN A JEHO OCHRANNÉ PÁSMO