

ÚZEMNÍ STUDIE BĚLKOVICE-LAŠŤANY

lokalita Z09 a Z10

„Chmelnice“



OBJEDNATEL:
Obec Bělkovice-Lašťany

POŘIZOVATEL:
Magistrát města Olomouce
Odbor dopravy a územního rozvoje

ZPRACOVATEL a PROJEKTANT:
Ing.arch. Libor Dašek
IČ 73321290
autorizovaný architekt ČKA 04221

01/2022

Zdroj obrázku na titulní straně: www.mapy.cz

ÚVOD

- (1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití zastavitelného území v k.ú. Bělkovice, 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 umísťování staveb na nich.
- (2) Tato územní studie je územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území.
- (3) Řešeným územím jsou zastavitelné plochy Z09 a Z10 zobrazené v hlavním výkrese Územního plánu Bělkovice – Laštany, obsahující zastavitelné plochy smíšené obytné SV, plochu zahrad ZS2 a plochy veřejného prostranství PV a ZV. Řešené území dále obsahuje navazující území nezbytně související s řešením územní studie. Rozsah řešeného území je zobrazen ve výkresové části této studie.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

- (4) Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného území se využívají stávající veřejná prostranství a navrhuje se nová, a to v šířkách umožňující optimální umístění a rozvoj veřejné infrastruktury, využití obsluhovaných ploch a zajišťují dobré životní prostředí.
- (5) Podél veřejných prostranství jsou navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky)¹ pro rodinné domy. Tyto pozemky jsou k veřejnému prostranství orientovány zpravidla svou užší stranou, zatímco delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství do středu bloku. Vymezování samostatných stavebních pozemků mimo přímou návaznost na zobrazené veřejné prostranství se nepřipouští. Intenzita zastavění a způsob funkčního využití stavebních pozemků jsou dány územním plánem.
- (6) 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 podélně se stavební čarou.
- (7) Volná plocha mezi stavební čarou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím je v rozsahu grafické části určena pro oplocené či neoplocené předzahrádky. Neoplocené předzahrádky jsou jako součást pozemku stavby určeny pro optické rozšíření veřejného prostranství, výsadbu, přípojky k sítím technické infrastruktury, sjezdy z komunikací, pro odstavování vozidel apod. Uliční oplocení neoplocených předzahrádek tak bude v rozsahu grafické části umístěno v líci uliční fasády (ve stavební čáře).
- (8) Umístění staveb na pozemky bude v rozsahu grafické části provedeno jednotně organizovaným způsobem, a to vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem, orientovanou zpravidla k severu, jak je znázorněno v grafické části. Podél této společné hranice je možné a žádoucí dále umísťovat přízemní dvorní křídla k vytvoření chráněného nádvoří. (Takové umístění staveb je navrhováno podle § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Výjimka z tohoto umístění se připouští pouze u dostatečně širokých pozemků a přitom odstup stavby od severní hranice musí být zvolen obdobně podle bodu (9).

¹ § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) ve znění pozdějších změn

- (9) Umístění staveb na pozemky vůči protější společné hranici podle bodu (8) je volitelné ve dvou následujících možnostech tak, aby nedošlo ke znemožnění umístění stavby na sousedním pozemku podle bodu (8):
- stavba bude umístěna současně i na protější společnou hranici a pozemek tak bude zastavěn v celé šíři;
 - mezi protější společnou hranicí a stavbou bude ponechán volný prostor v šíři nejméně 7,0 m, ve zvlášť stísněných podmínkách nejméně 4,0 m (podle § 25 odst. 2 vyhl.č. 501/2006Sb.).
- (10) Garáže budou přistavěny nebo vestavěny ve stavbách (např. i 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 toto nezasahovalo do veřejných komunikací. Z tohoto důvodu je přípustné a žádoucí vestavěnou garáž vhodným způsobem, s ohledem na bod (6), mírně zapustit směrem za stavební čáru.
- (11) Tvarosloví staveb bude zohledňovat stávající hodnotný charakter tvarosloví blokové zástavby obce. Jedná se zejména o dodržení těchto základních požadavků:
- Hlavní (uliční) objemy staveb budou v rozsahu bodu (6) umístovány podélně s veřejným prostranstvím tak, aby v co největší míře prostorově vymezovaly veřejné prostranství a oddělovaly je od vnitrobloku. Hloubka hlavního uličního objemu, vytvářející proporce zastřešení podle bodu (11b), bude tradičního měřítka (do cca 10 m);
 - Zastřešení hlavních uličních objemů bude tradičními souměrnými sedlovými střechami jednoduchých tvarů s hřebeny orientovanými souběžně s osou veřejného prostranství tak, jak je znázorněno v grafické části, bez tvarových extravagancí (výrazné přesahy, výrazné vikýře apod.), s tradičním sklonem střešních rovin (tj. v rozsahu 30° - 40°), bez valeb a polovaleb. Zastřešení vedlejších uličních objemů (např. vestavěných garáží) je kromě výše uvedeného možné i plochou střechou;
 - Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou;
 - Výšku zástavby tato územní studie neurčuje a vyplývá z územního plánu.
 - Ploty oplocených předzahrádek bude vysoké nejvýše 1,5 m a jejich provedení bude částečně transparentní. Oplocení v ploše ZS2 a oplocení zahradních částí pozemků staveb orientovaných do volné krajiny bude provedeno jako drátěné.

KONCEPCE DOPRAVY

- (12) Dopravní napojení pozemků staveb se v řešeném území navrhuje ze stávající a z nové místní komunikace. Komunikace se navrhuje jako obousměrné dvoupruhové široké alespoň 4,5 m a částečně také jako jednopruhové široké alespoň 3,5 m. Pro pohyb pěších se v části řešeného území navrhuje chodník. Ve zbylém území bude pohyb pěších sloučen s pohybem vozidel na vozovce.
- (13) Podél komunikace dle bodu (12) se v souvislosti se zastavitelnými plochami pro bydlení navrhuje umístění veřejných parkovacích stánků v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stánek na každých 20 obyvatel).

- (14) Napojení jednotlivých pozemků staveb na komunikaci dle bodu (12) se navrhuje jednotlivými sjezdy. Jejich umístění je nutno koordinovat s veřejnými parkovacími stáními podle bodu (13) a se vzrostlou zelení podle bodu (23).
- (15) Odvodnění zpevněných ploch pro komunikace bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací průleh (zatravněnou mělkou příkopu), či rýhu, podél komunikace a v odpovídající šířce.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (16) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do stávající nebo nové oddílné splaškové kanalizace uložené ve veřejném prostranství a napojené na stávající oddílnou kanalizaci v obci, ukončenou čistírnou. Odvádění splaškových vod do jímek (žump), nebo jejich předčišťování v domácích čistírnách se v řešeném území nepripouští.
- (17) Dešťové vody v řešeném území budou přednostně využívány, vsakovány na pozemcích staveb a teprve nevyužité, nevsáknuté nebo pozdržené dešťové vody budou bezpečnostními přepady či řízenými odtoky vypouštěny do nové oddílné dešťové kanalizace, uložené ve veřejném prostranství, a napojené na stávající jednotnou kanalizaci v obci. Vsakování dešťových vod bude ověřeno odborným výpočtem a hydrogeologickým posouzením.
- (18) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího nebo nového vodovodu uloženého ve veřejném prostranství a napojeného na stávající vodovodní síť v obci. Individuální studny se v řešeném území přípouštějí pouze jako doplňkový zdroj vody. Individuální studny v zastavitelné ploše Z09 jsou přípustné jen po komplexním hydrologickém posouzení podmínek lokality tak, aby nemohlo dojít ke zhoršení vydatnosti studní v zastavěném území.
- (19) Zásobování plynem bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího nebo nového plynovodu uloženého ve veřejném prostranství a napojeného na stávající plynovodní síť.
- (20) Zásobování silnoproudem nízkého napětí, sítěmi elektronických komunikací a veřejné osvětlení bude v řešeném území zajištěno stávajícími, nebo novými rozvody a zařízeními umístěnými ve veřejném prostranství.
- (21) Pokud se ve veřejném prostranství zpřístupňující pozemek stavby nenachází technická infrastruktura podle bodů (12) až (20) a stavba jejich realizaci vyžaduje, je nezbytné zajistit jejich výstavbu (prodloužení), na základě smlouvy s obcí, či smlouvami s vlastníky příslušné infrastruktury a to koncepčně a kapacitně tak, aby tato síť umožnila obsluhu všech souvisejících částí zastavitelného území.
- (22) Přípojkové nebo měřicí skříně jednotlivých staveb (zejm. plynovodní a elektrické) nebudou umísťovány jako samostatně stojící uvnitř veřejného prostranství, ale jako integrované ve fasádách staveb nebo v uličním oplocení a stále veřejně přístupné.

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- (23) V řešeném území se navrhuje výsadba vzrostlé zeleně v rámci veřejného prostranství. Vzrostlou výsadbu je žádoucí realizovat i na neoplocených předzahrádkách staveb. Umísťování stromů bude koordinováno s umístěním technické a dopravní infrastruktury.

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

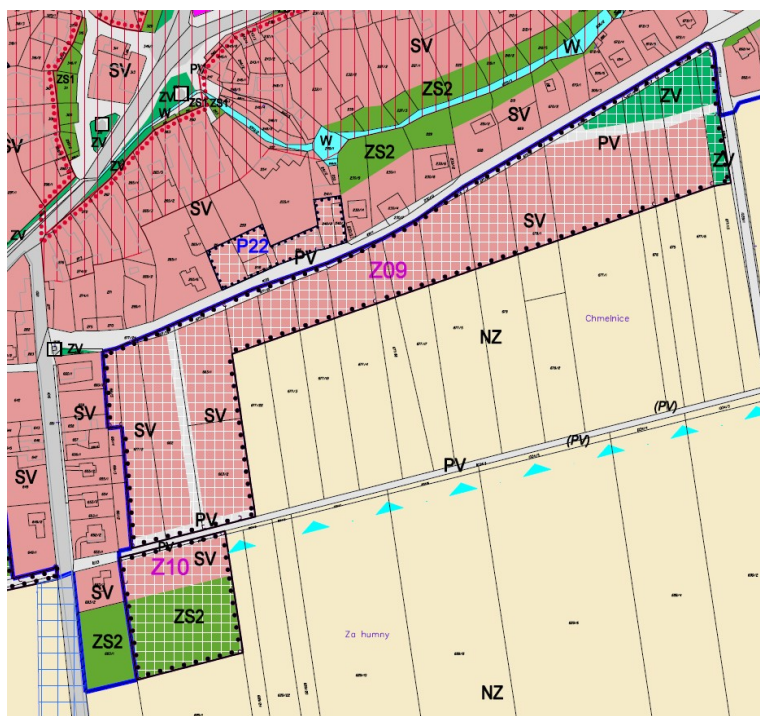
VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

- (25) Graficky vyjádřitelné výše uvedené body jsou zobrazeny ve výkresové (grafické) části sestávající se z výkresu „Urbanistický návrh“.

ODŮVODNĚNÍ:

O pořízení územní studie v dotčené lokalitě „Chmelnice“, ploch Z09 a 10 požádala Obec Bělkovice – Lašťany Magistrát města Olomouce (dále také jen „pořizovatel“). Rada obce předtím schválila tuto žádost. Pořizovatel zahájil pořizování studie a v souladu s § 30 odst. 2 stavebního zákona vypracoval její zadání (6/2021), ve kterém určil její obsah, rozsah, cíle a účel.

Řešeným územím této územní studie jsou zastavitelné plochy Z09 a Z10 vymezené v územním plánu Bělkovice-Lašťany. Plocha, jejíž využití je podmíněno zpracováním územní studie je také vymezena ve výkresu základního členění územního plánu. Zpracovatel řešené území rozšířil i na navazující území plochy přestavby P22 a zastavěné území, které se nezbytně podílejí na koncepci řešení studie (jedná se o protější stranu řešené ulice).



Územní plán Bělkovice-Lašťany rozčleňuje zastavitelné plochy Z09 a Z10 do následujících funkčních ploch:

SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské

ZS - PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená, členěné na ZS2 ostatní soukromá a vyhrazená zeleň, sady

PV - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná prostranství

ZV - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň

Výřez Hlavního výkresu Územního plánu Bělkovice - Lašťany

Limitující pro zpracování této územní studie jsou závazné požadavky vyplývající z Územního plánu Bělkovice – Lašťany (dále také jen „ÚP“ nebo „územní plán“). Další požadavky na zpracování této studie pak stanovilo zadání. Z ÚP vyplývá rozsah ploch veřejného prostranství PV a ZV, které prakticky definují strukturu veřejného prostranství – ulic v řešeném území. Nad rámec ploch PV rozšířila tato studie veřejné prostranství pouze u pozemků parc.č. 677/4, 5, 17, 18, jelikož jsou zde stávající inženýrské sítě vychýleny více na jih a navržený průleh by s nimi byl kolizní. Limitní pro koncepci využití území plochy Z10 je také její rozčlenění do ploch SV a ZS2.

Dalším veřejným prostranstvím, navrženým touto studií nad rámec ÚP, je prostranství kolem budovy na poz. parc.č. 256. Jedná se o nevyužívanou zemědělskou stavbu umístěnou na pozemku jiného vlastníka (který usiluje o její odstranění), aby se uvolnil jeho pozemek. Řešením podle studie je možné zachovat a využít tuto budovu (např. pro občanské využití či bydlení) a současně využít také území za touto budovou. Jedná se tak o prověření možnosti využití plochy přestavby P22.

Pro využití plochy Z09 jsou v textové části ÚP stanoveny podmínky využití plochy následovně:

- *Struktura zástavby uliční otevřená až kompaktní;*
- *Výšková hladina přízemí a podkroví;*
- *Ve veřejném prostranství vytvořit podmínky pro nekonfliktní vedení značené cyklotrasy;*
- *Stavby studní jako zdroje užitkové vody podmíněně přípustné jen po komplexním hydrologickém posouzení podmínek lokality – tak, aby tím nemohlo dojít ke zhoršení situace u studní stávající zástavby.*

Pro využití plochy Z10 jsou v textové části ÚP stanoveny podmínky využití plochy následovně:

- *Struktura zástavby uliční otevřená až kompaktní;*
- *Výšková hladina přízemí a podkroví.*

Z urbanistické koncepce ÚP pro plochy smíšené obytné mj. vyplývá:

- *I/C.2.1.7. Pro rozvojové plochy - zastavitelné plochy a plochy přestavby - s hlavním využitím pro bydlení ÚP stanoví obecné rozmezí výměry vymezovaných pozemků, pokud požadovaná územní studie neprokáže vhodné řešení s výměrou pozemků mimo uvedené rozmezí. Výměra vymezovaných pozemků 600 – cca 1500 m², s přihlédnutím ke stávající parcelaci, Výjimečně min. 400 m² u pozemků oddělovaných z částí pozemků stávající zástavby a u kompaktní zástavby na základě prověření v územní studii. Minimální hranici výměry je nutno dodržet také u ponechaných částí pozemků stávající zástavby, ze kterých se vyčleňuje část pozemku pro plochu přestavby nebo při dělení pozemků ve stabilizovaných plochách. Strukturu zástavby a šířku vymezovaných pozemků je nutno vzájemně koordinovat*
- *I/C.2.1.8. Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby je vždy podmíněno zajištěním navržené veřejné infrastruktury dimenzované pro celou zájmovou plochu obsluhovanou touto infrastrukturou, včetně veřejných prostranství minimálně v šířce stanovené územním plánem, a to při respektování legislativně vyžadované minimální šířky pro přístup k rodinným případně i bytovým domům, jejich nezbytné parametry je nutno dodržet i v případě postupného rozvoje příslušné plochy po etapách.*
- *I/C.2.1.9. Pro všechny rozvojové plochy s hlavním využitím pro bydlení - zastavitelné plochy a plochy přestavby se požaduje sladění objemových charakteristik zástavby i řešení parteru v každé pohledově postižitelné skupině (ulice či jiné veřejné prostranství, které zástavba utváří) v následném stupni přípravy území.*

Z podmínek využití plochy SV vyplývá zejména, že tyto jsou určeny mj. pro bydlení v rodinných domech a z podmínek prostorové regulace vyplývá zejména:

- *Intenzita využití pozemků: koeficient zastavění pozemků do 0,3. Koeficient nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování min. 0,5, u*

Pro využití dotčeného území jsou důležité tyto definice z ÚP:

Pokud na plochu BV či SV v prostorově omezených poměrech navazuje funkčně související plocha ZS2, do výpočtu lze započít i výměru funkčně souvisejícího pozemku v příslušné části této plochy ZS2 včetně zohlednění staveb a zpevněných ploch v ní.

Maximální výška zástavby se pro účely ÚP počítá v rovinatém terénu od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientováno průčelí stavby, ve svažitém terénu od střední úrovně rostlého terénu v místě půdorysu stavby (tj. cca v těžišti půdorysu stavby), po nejvyšší bod střešní konstrukce resp. římsy či. atiky.

Za přízemí - první nadzemní podlaží se pro účel ÚP považuje podlaží s úrovní podlahy více než 0,5 m nad střední úrovní rostlého terénu v místě stavby nebo její části v případě stupňovitého uspořádání budovy ve svažitém terénu (v případě staveb pro bydlení současně splňující podmínky ČSN 73 4301 - Obytné budovy „...podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu“)

Podkroví (dle ČSN 73 4301 - Obytné budovy) - přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití

Struktura zástavby uliční kompaktní: zástavba vytváří bloky s hlavní stavbou, která tradičně svou delší stranou utváří uliční frontu a odděluje převážně nezastavěnou vnitřní část pozemku od otevřeného prostoru ulice, návsi, využívá k tomu koordinované umístění staveb navazujících na sebe na společné hranici pozemků.

Struktura zástavby uliční otevřená: zástavba je situovaná v jednotné či obdobným způsobem koordinované stavební čáře, pokud možno s koordinovaným řešením uličního parteru, nevytváří však kompaktní uliční frontu. Jsou možné také formy zástavby představující mezistupeň mezi kompaktní a otevřenou uliční zástavbou (např. propojení hlavních staveb garážemi, krytými průjezdy, přístřešky apod.), které při menších objemech zástavby při obvyklé větší šířce pozemků mohou kvalitu prostředí přiblížit kvalitě prostředí kompaktní zástavby. Přitom do budoucna nevylučují možnost dostavby do kompaktní formy.

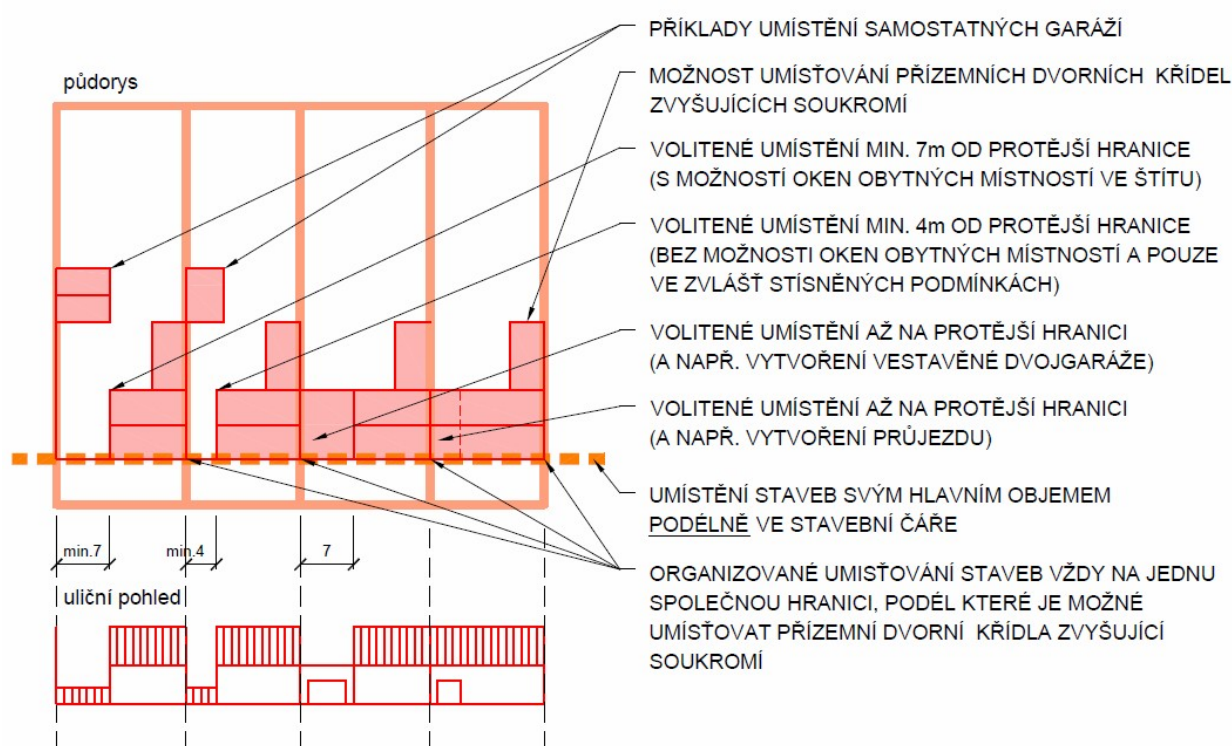
Urbanistickou koncepcí územní studie je dále naplnit požadavky územního plánu a cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Podél veřejného prostranství, v ploše SV a ZS2, se touto studií navrhuje vymezit jednotlivé pozemky staveb, využitelné zejména pro umístění rodinných domů. Vymezení pozemků zohledňuje stávající parcelaci i vlastnické poměry, což vytváří vysoký předpoklad pro využití území.

Navrhované nové pozemky staveb jsou podle stávající hodnotné a převažující urbanistické struktury zástavby sídla navrhovány zpravidla tak, že svou užší stranou přiléhají k veřejnému prostranství a delší stranou odbíhají do hloubky bloku. jedná se o tzv. lánovou parcelaci. Tímto je zajištěno hospodárné využití veřejné infrastruktury a jsou rozvíjeny hodnoty stávající zástavby, jak požaduje stavební zákon i územní plán.

Východní části pozemků, na nichž se navrhují pozemky staveb, se nachází v ploše veřejného prostranství PV, které podle ÚP nelze využít pro stavební pozemky ve smyslu § 2 odst. 1 písm. b) a musí být při jejich vymezení odděleny.

Územní studie dále navrhuje způsoby umísťování staveb (rodinných domů) na vymezené pozemky. S ohledem na územní plán, stávající okolní zástavbu v obci, šíři navržených stavebních pozemků a za předpokladu prokázání tzv. souladu s charakterem území, ve smyslu § 25 odst. 6 vyhl. č. 501/2006 Sb., jako nejvýhodnější stanovila tato studie tzv. koordinované umístění staveb v souvislé stavební čáře (řadě), v blízkosti veřejného prostranství a přitom vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem, orientovanou k severu a volitelným odstupem vůči protější hranici, aniž by došlo k zamezení stejného způsobu umístění na sousedním pozemku.



Výřez navrženého umísťování staveb z výkresu územní studie

Vyhláška č. 501/2006 Sb. v ust. § 25 odst. 2 stanovuje vzájemné odstupy staveb rodinných domů vytvářející mezi sebou volný prostor na nejméně 7 m a současně nejmenší odstup od společné hranice pozemků 2 m. 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 výše uvedeného 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 7 m (nebo 4 m bez oken obytných místností a u zvláště

stísněných podmínek), 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 v obci, 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.

Charakter zástavby, významný pro posouzení možnosti umísťovat stavby až na společné hranice, vytváří především šířky a uspořádání pozemků, vyplývá také z urbanistické struktury sídla a také z požadavků územního plánu, popř. z dalších podkladů, jako je *Politika architektury a stavební kultury ČR* a *Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech*. Orgánem, který je příslušný k posouzení, zda je místo charakteristické pro umístění na společné hranici je stavební úřad. Tato studie k tomu posouzení vytváří podklad.

Ostatně i odůvodnění ÚP na str. 157 pro podporu navrženého uvádí: *Pokud je to možné a účelné, zejména v plochách s hlavním využitím pro bydlení, ÚP uvádí základní charakter struktury zástavby, který je nutno respektovat při stavebních zásazích ve stabilizovaných plochách a také v nové zástavbě. V nových plochách zohledňuje návaznost na okolní území a charakter vymezených ploch – plošné případně i výškové parametry, způsob parcelace aj. Kromě ochrany hodnot území z vnějšího pohledu je argumentem zajištění pohody bydlení na pozemcích v ploše (soukromí, ochrana proti vnějším vlivům – např. proti hluku, povětrnostním vlivům, neoprávněnému vniknutí na pozemky a do budov) a efektivita využití území a investic do veřejné infrastruktury a jejího provozu a údržby. Pokud je uveden požadavek na uliční strukturu zástavby, znamená to umístění zástavby v jednotné uliční frontě a v případě menší šířky pozemků koordinované umístění zástavby na společné hranici, podle šířky pozemku a budov jednostranně (pozemky cca 10–18 m) nebo oboustranně (pozemky cca 12 m a méně). Např. je zcela nevhodné a neproporční umístit na pozemku o šířce 20 m volně stojící dům o šířce 15 - 16 m (při větším objemu dokonce i orientovaný kolmo k ulici namísto rovnoběžné orientace na šířku pozemku, což při velké hloubce domu může nepříznivě ovlivnit i užívání sousedních pozemků), i když teoreticky splňuje limitní požadavek na umístění staveb. S využitím koordinovaného umístění hlavní stavby na hranici sousedních pozemků se lze vypořádat i s rozdílnou šířkou pozemků v případech, kde není možná nebo chtěná přeparcelace (např. v dlouhodobě pěstovaných rodinných zahradách)*

Navrhované koordinované umísťování staveb je naplněním územního plánu, který pro využití ploch Z09 a Z10 předepisuje strukturu zástavby uliční otevřenou až kompaktní.

Uliční oplocení je navrhováno v rozsahu grafické části převážně v lici fasád, tedy ve stavební čáře staveb. Předzahrádky pozemků jsou tedy v rozsahu grafické části navrženy převážně 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 lici 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 narušení

charakteru ulice, její anonymizaci, 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.). Oplocené předzahrádky jsou navrženy tam, kde takové řešení je již použito u bezprostředně navazujícího území (sousední pozemky). U nových bloků či celých ulic jsou nově voleny neoplocené předzahrádky jako urbanisticky kvalitnější prostředí. U nárožních pozemků se zpravidla navrhuje k neoplocení pouze jedna z předzahrádek tak, aby stavební pozemek nebyl „zatížen“ z obou stran.

Stavební čára je po vzoru stávající zástavby navržena v 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 komunikace. Z tohoto důvodu se připouští zapuštění průčelí garáží za stavební čáru. Požadované umístění staveb vůči ulici je třeba navrhnout bez ohledu na oslunění staveb, jelikož ulice je přítomna neustále, kdežto oslunění se s denní a roční dobou, nebo oblačností mění.

Územní studie také upřesňuje podmínky pro charakter a tvaroslovné řešení nových staveb a to i např. upřesněním či zpřísněním požadavků územního plánu. Územní studií požadovaný charakter a tvarosloví vychází z územního plánu a z tradičních principů řešení stávající hodnotné zástavby, jako je např. typická podélná orientace staveb s ulicí, orientace a způsob zastřešení, nízká členitost průčelí, tradiční měřítko atd. Charakteristické jsou však také výše uváděné organizované způsoby umísťování staveb na pozemky. Studií je regulována také výška a provedení plotů oplocených předzahrádek a zahradních částí pozemků, jelikož se ploty významně podílejí na utváření krajinného rázu.

Návrh blokového uspořádání zástavby a požadavky studie na vymezení pozemků, umístění staveb a jejich tvaroslovné řešení vychází mj. i z požadavků cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona. Zejména se jedná o naplnění požadavků § 19 odst. 1:

- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území;*
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství;*
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území;*
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.*

Zohledněny jsou tímto také požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR ve znění pozdějších aktualizací, z kap. č. 2 *Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území*, kde s v bodě (14) uvádí mj. následující: Ve

veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Územní studie tím, že rozvíjí hodnotnou zástavbu obce, zachovává jedinečný ráz urbanistické struktury Hané a její tradice.

Napojení staveb je navrženo na stávající a prodlužované veřejné síti technické a dopravní infrastruktury.

Navrhuje se vznik nových vozovek - obousměrné dvoupruhové o základní šířce 4,5 m a obousměrné či jednosměrné jednopruhé komunikace o základní šířce 3,5m. Podél stávající vozovky ve východozápadním směru se navrhuje také chodník pro pěší o šířce alespoň 1,5m.

V řešeném území se nachází cyklotrasa, která dále přechází v cyklostezku do Dolan. Navržené či zachovávané vozovky umožňují průběh a existenci těchto prvků pro cyklisty.

Zbylé části pozemků, které se nachází podle ÚP v nezastavěném území, jsou přístupné ze stávajících polních cest a proto není nutné touto studií zvláště navrhovat nové zemědělské cesty.

V řešeném území se navrhuje i veřejné parkovací stání, která mají zúžením průjezdního profilu vozovky za cíl zklidnit (zpomalit) dopravu na rovných a přehledných úsecích.

Provedení hasebního zásahu je v dotčeném území možné z veřejných prostranstvích a vozovek. Pro hasební účely bude veřejný vodovod vybaven hydranty o min. DN 80.

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

Podle platné legislativy musí mít každá nová stavba (včetně stavby komunikace) 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. Vhodnost vsakování každého pozemku prověří hydrogeologický posudek.

Hospodaření se srážkovými vodami u komunikací či zpevněných ploch se navrhuje řešit nejlépe vsakováním přes souběžné travnaté plochy - průlehy. Pozdržené dešťové vody a bezpečnostní přepady vsakovacích zařízení je možno regulovaně odvádět do recipientu prostřednictvím dešťové kanalizace.

V území do navrhuje doplnění vzrostlé zeleně v odpovídající historicky původní druhové skladbě.

Vzhledem k okolnostem se jako nejvýhodnější jeví spádovat nové komunikace v příčném řezu vždy na jednu stranu – podle přirozeného terénu. Na této odvodňované straně se jako nejvýhodnější jeví realizovat mělký průleh s retenčním podložím (např. štěrkodrt'), ukončeným zvýšenou drenáží (odvádí vodu až po naplnění retenčního objemu). Tento průleh zadrží srážkové vody z komunikace a zajistí jejich vsakování, popř. jejich pozdržené odtékání zvýšenou drenáží. Podélný sklon průlehu je pak možné rozdělit překážkami na kaskády. Prostor průlehu je navrženo doplnit i o stromořadí. Inženýrské sítě je nutné umístit tak, aby nebyly v kolizi s průlehem a stromořadím. Kanalizace se touto územní studií navrhuje jako oddílná. Oddílná dešťová kanalizace může být součástí systému hospodaření s dešťovými vodami z vozovky (drenáž průlehu, shora perforované potrubí). V případě, že by potrubí v ose průlehu mělo být kolizní se stromořadím (prorůstání kořenů), je možno dešťovou kanalizaci umístit pod

vozovku a z průlehů je možno do ní realizovat pouze přepady, či regulované odtoky, vždy po určitých úsecích.

V grafické části studie jsou koordinovány pouze nejvýznamnější sítě technické infrastruktury – kanalizace (vč. průlehu), vodovod a plynovod. Další sítě zde nejsou zobrazeny pro přehlednost výkresu. Je však prověřeno, že nezobrazené stávající sítě (zejména zemní kabelové rozvody silnoproudu), nejsou v kolizi s navrženým umístěním nových sítí a dalších prvků. Předpokládá se, že komplexní řešení veřejných prostranství bude předmětem dokumentace pro územní řízení.

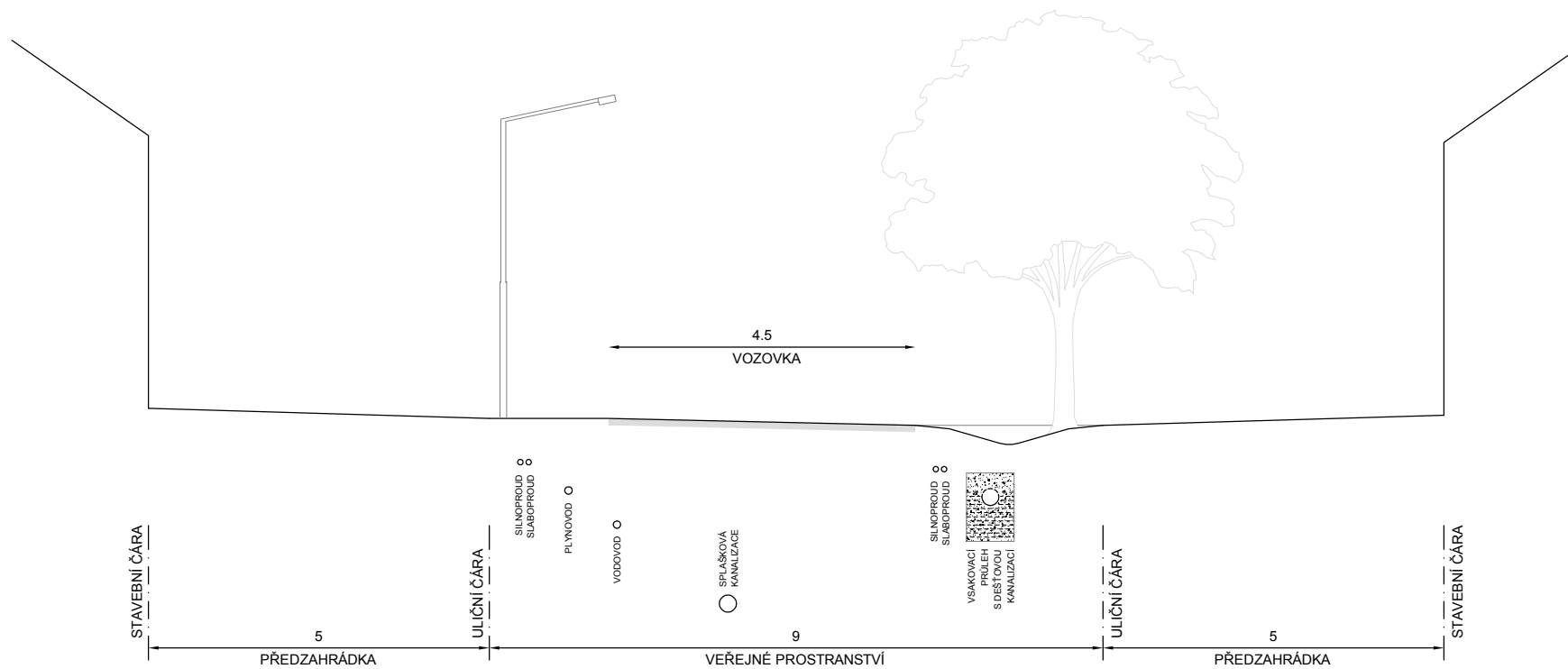
Z důvodů jednoduchého a přehledného řešení bylo rovněž upuštěno od zobrazení sítí technické a dopravní infrastruktury v samostatném výkrese, jak požadovalo zadání.

Součástí odůvodnění je i výkres uličního profilu (1 x A4) zobrazující příčný profil veřejného prostranství v navrženém veřejném prostranství (nová severojižní ulice).

Řešené území není limitováno zdroji hluku (např. z dopravy nebo z výroby). Rovněž se nepředpokládá, že by prověřované využití území, zejména rodinnými domy, bylo zdrojem nadlimitního hluku. Předpokládají se nejvýše stacionární zdroje hluku ve formě venkovních výměňkových jednotek tepelných čerpadel, popř. případných vestavěných živností, u kterých musí být v navazujících řízeních prokázáno plnění hygienických předpisů.

01/2022

Ing.arch. Libor Dašek



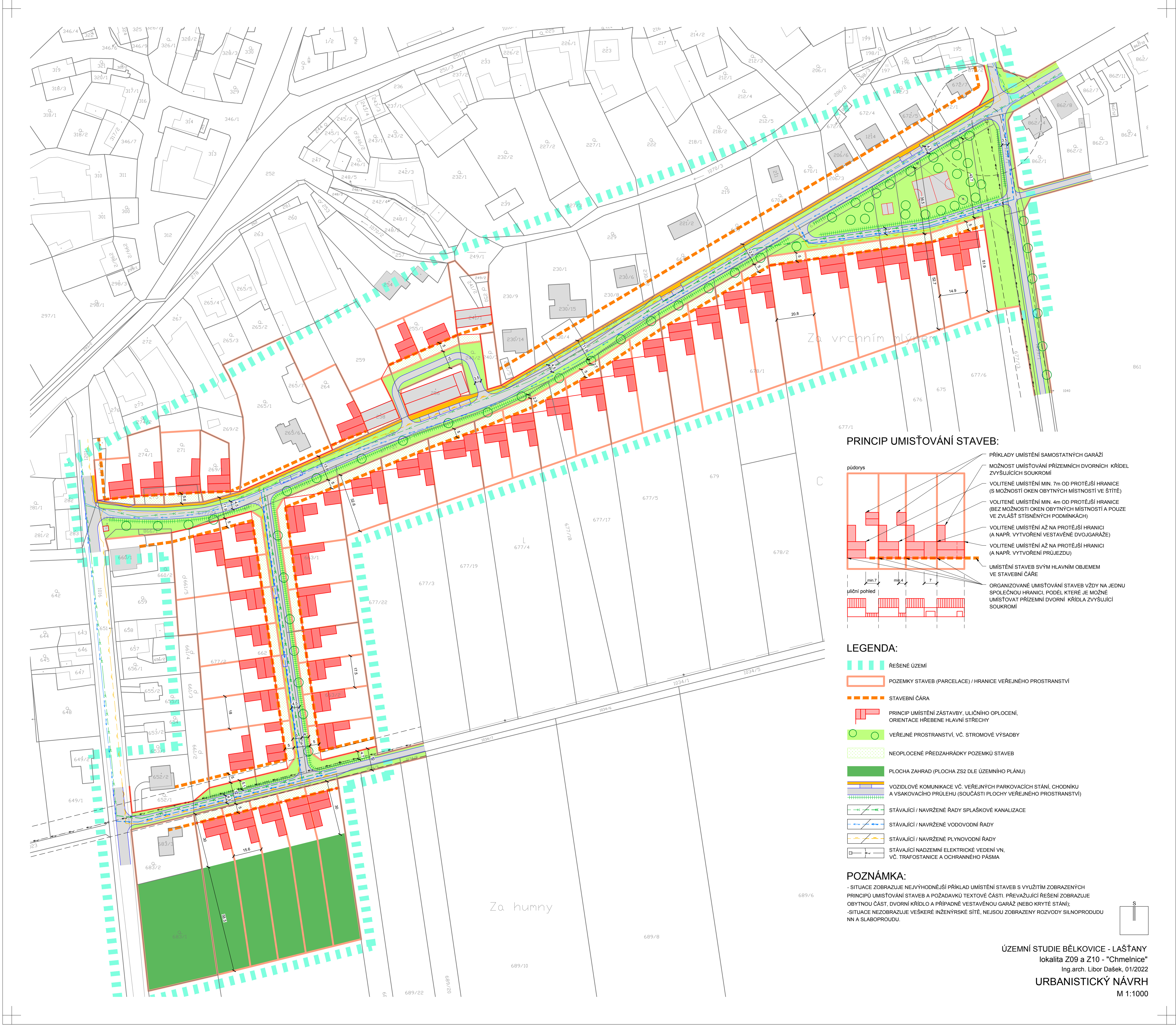
ÚZEMNÍ STUDIE BĚLKOVICE - LAŠTANY

lokalita Z09 a Z10 - "Chmelnice"

Ing.arch. Libor Dašek, 01/2022

ULIČNÍ PROFIL

M 1:100



PRINCIP UMÍSTOVÁNÍ STAVEB:

PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ SAMOSTATNÝCH GARÁŽÍ

MOŽNOST UMÍSTĚNÍ PRÍZEMNÍCH DVORNÍCH KŘÍDEL ZVÝŠUJÍCÍCH SOUKROMÍ

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

VOLITĚNÉ UMÍSTĚNÍ MIN. 4m OD PROTĚJŠÍ HRANICE (BEZ MOŽNOSTI OKEN OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ A POUZE VE ZVLÁŠTĚ STÍSNĚNÝCH PODMÍNKÁCH)

VOLITĚNÉ UMÍSTĚNÍ AŽ NA PROTĚJŠÍ HRANICI (A NAPŘ. VYTVOŘENÍ VESTAVĚNÉ DVOUGARÁŽE)

VOLITĚNÉ UMÍSTĚNÍ AŽ NA PROTĚJŠÍ HRANICI (A NAPŘ. VYTVOŘENÍ PRŮJEZDU)

UMÍSTĚNÍ STAVEB SVÝM HLAVNÍM OBJEMEM VE STAVEBNÍ ČARĚ

ORGANIZOVANÉ UMÍSTOVÁNÍ STAVEB VŽDY NA JEDNU SPOLEČNOU HRANICI, PODĚL KTERÉ JE MOŽNÉ UMÍSTOVAT PRÍZEMNÍ DVORNÍ KŘÍDLA ZVÝŠUJÍCÍ SOUKROMÍ

půdorys

uliční pohled

LEGENDA:

- REŠENÉ ÚZEMÍ
- POZEMKY STAVEB (PARCELACE) / HRANICE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
- STAVEBNÍ ČÁRA
- PRINCIP UMÍSTĚNÍ ZÁSTAVBY, ULIČNÍHO OPLOCENÍ, ORIENTACE HŘEBENĚ HLAVNÍ STŘECHY
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ, VČ. STROMOVÉ VÝSADBY
- NEOPLOCENÉ PŘEDZÁHRÁDKY POZEMKŮ STAVEB
- PLOCHA ZAHRAD (PLOCHA ZS2 DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU)
- VOZIDLOVÉ KOMUNIKACE VČ. VEŘEJNÝCH PARKOVACÍCH STÁNÍ, CHODNÍKŮ A VSAKOVACÍHO PRŮLEHU (SOUČÁSTI PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ)
- STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÉ ŘÁDY SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
- STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÉ VODOVODNÍ ŘÁDY
- STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÉ PLYNOVODNÍ ŘÁDY
- STÁVAJÍCÍ NADZEMNÍ ELEKTRICKÉ VEDENÍ VN, VČ. TRAFOSTANICE A OCHRANNÉHO PÁŠMA

POZNÁMKA:

- SITUACE ZOBRAZUJE NEJVÝHODNĚJŠÍ PŘÍKLAD UMÍSTĚNÍ STAVEB S VYUŽITÍM ZOBRAZENÝCH PRINCIPŮ UMÍSTOVÁNÍ STAVEB A POŽADAVKŮ TEXTOVÉ ČÁSTI. PŘEVAŽUJÍCÍ ŘEŠENÍ ZOBRAZUJE OBYTNOU ČÁST, DVORNÍ KŘÍDLO A PŘÍPADNĚ VESTAVĚNOU GARÁŽ (NEBO KRYTÉ STÁNÍ);

- SITUACE NEZOBRAZUJE VEŠKERÉ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ, NEJSOU ZOBRAZENY ROZVODY SILNOPROUDU NN A SLABOPROUDU.

