

ÚZEMNÍ STUDIE BĚLKOVICE-LAŠŤANY

lokalita Z02, Z03 a Z04

„Fatkovské díly“



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

07/2023

Zdroj obrázku na titulní straně: www.mapy.cz

ÚVOD

- (1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití území pro rozvoj sídla v k.ú. Lašťany, 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 v území a v části řešeného území také podkladem pro změnu územního plánu.
- (3) Řešeným územím jsou zastavitelné plochy Z02, Z03, Z04-2 a plochy přestavby P04, P31, P32, P33 a P34 zobrazené v hlavním výkrese Územního plánu Bělkovice – Lašťany, obsahující zastavitelné plochy smíšené obytné SV, plochu zahrad ZS2 a plochy veřejného prostranství PV. Řešené území dále obsahuje navazující území nezbytně související s řešením územní studie (plocha silniční dopravní infrastruktury DS). 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 zajišťující dobré životní prostředí.
- (5) Podél veřejných prostranství jsou navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky) 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 hlavních 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 čárou.
- (7) Volná plocha mezi stavební čárou 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 odstavení vozidel apod. Uliční oplocení neoplocených předzahrádek tak bude v rozsahu grafické části umístěno v lici 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, nebo 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

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

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 i od zastavované hranice musí být zvolen obdobně podle bodu (9).

- (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):
- 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 7,0 m, ve zvláště 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:
- a. 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 měřítko (do cca 10 m);
 - b. 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;
 - c. Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou;
 - d. Výšku zástavby tato územní studie neurčuje a vyplývá z územního plánu.
 - e. Ploty oplocených předzahrádek bude vysoké nejvýše 1,5 m a jejich provedení bude částečně transparentní. Oplocení zahradních částí pozemků staveb a oplocení orientovaného do volné krajiny bude provedeno jako drátěné.

KONCEPCE DOPRAVY

- (12) Dopravní napojení pozemků staveb se v řešeném území navrhuje ze stávajících a z nových místních komunikací. Nové komunikace se navrhují jako obousměrné dvoupruhové široké alespoň 5 m a částečně také jako jednopruhové široké alespoň 3,5 m. Pro pohyb pěších se v části řešeného území navrhuje chodník. Ve zbylém řešeném 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 stáních v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stání 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 (prodloužené) 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 nepřipouští.
- (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 (prodloužené) oddílné dešťové kanalizace, uložené ve veřejném prostranství a napojené na stávající dešťovou kanalizaci v obci nebo do vodního toku. Vsakování dešťových vod bude ověřeno odborným výpočtem a hydrogeologickým posouzením.
- (18) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího nebo nového (prodlouženého) vodovodu uloženého ve veřejném prostranství a napojeného na stávající vodovodní síť v obci. Individuální studny se v řešeném území připouštějí pouze jako doplňkový zdroj vody.
- (19) Zásobování plynem bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího nebo nového (prodlouženého) 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. Po vyčerpání kapacity silnoproudého vedení je nutné v řešeném území vybudovat navrženou trafostanici (VN>NN).
- (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 navazujícího území.

- (22) Přípojkové nebo měřicí skříně jednotlivých staveb (zejm. plynovodní a elektrické) nebudou umístovány jako samostatně stojící uvnitř veřejného prostranství, ale jako integrované ve fasádách staveb nebo v uličním oplocení a stále veřejně přístupné.
- (23) Využití části řešeného území je podmíněno přeložkou nadzemního elektrického vedení VN do zemního kabelu uloženého ve veřejném prostranství.

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- (24) Obytnou zástavbu na severozápadním okraji řešeného území je nutno chránit před hlukem z dopravy ze silnice III. třídy a její budoucí přeložky.
- (25) V řešeném území se navrhuje výsadba vzrostlé zeleně v rámci veřejného prostranství. Vzrostlou výsadbu je žádoucí realizovat i na neoplocených předzahrádkách staveb. Umístování stromů bude koordinováno s umístěním technické a dopravní infrastruktury.
- (26) Zeleň umístovaná na veřejných prostranstvích bude svým druhovým složením a uspořádáním odpovídat venkovskému prostředí.

VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

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

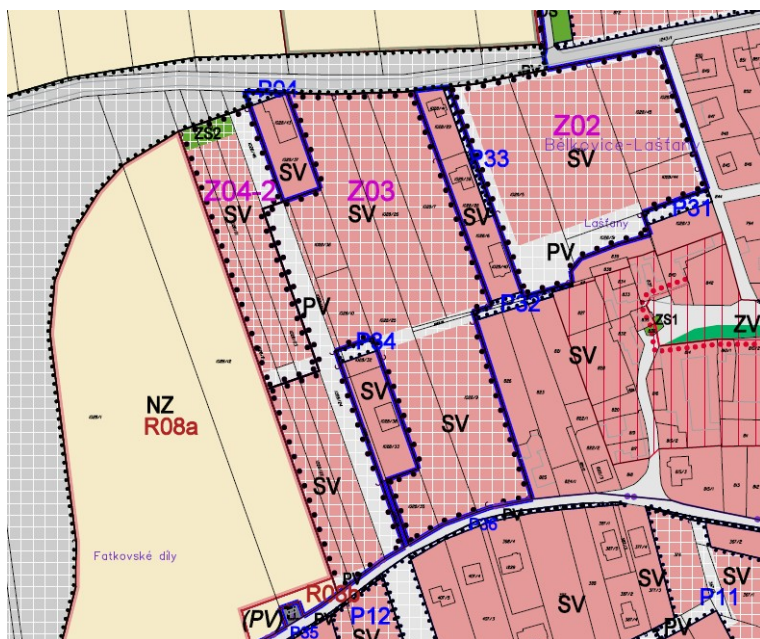
ODŮVODNĚNÍ:

O pořízení územní studie v dotčené lokalitě „Fatkovské díly“ 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, ve kterém určil její obsah, rozsah, cíle a účel.

Pořízením územní studie je územním plánem podmíněno využití dotčeného území (plochy Z02, Z03, Z04-2, P04, P31 až P34) a podmínka pořízení územní studie je označena jako XZ02-04 US. Lhůta pro pořízení studie je stanovena do 2 let od vydání územního plánu (ÚP vydán 05/2021). Řešené území tedy již lze využít, aniž by byla územní studie pořízena, nicméně to není důvod pro to, aby studie nebyla dokončena a pořízena.

Plocha, jejíž využití bylo podmíněno zpracováním územní studie je graficky vymezena ve výkresu základního členění územního plánu. Zpracovatel studie řešené území mírně rozšířil na navazující území dopravního koridoru plochy DS určený pro dopravní napojení Lašťan na budoucí mimoúrovňovou křižovatku u Bohuňovic na modernizované silnici I/46.

URBANISTICKÁ KONCEPCE:



Územní plán Bělkovice-Lašťany rozčleňuje dotčené zastavitelné a přestavbové plochy Z a P 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

DS - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční

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, které prakticky definují strukturu veřejného prostranství – ulic v řešeném území. Nad rámec ploch PV rozšířila tato studie veřejné prostranství pouze u těch částí řešeného území, kde studie vytváří podklad pro změnu územního plánu (podrobněji níže).

Pro využití dotčených ploch jsou v textové části ÚP stanoveny *konceptní podmínky využití* následovně:

Z02, Z03 (SV, PV)

- *Struktura zástavby uliční otevřená až kompaktní*
- *Výšková hladina do obecného limitu ad I/B.3.2.2., v ulicích koordinovat s navazující zástavbou – dle ÚS*
- *Plné využití je podmíněno přeložkou vedení VN*
- *Využití severní části plochy pro bydlení je podmíněně přípustné. Přípustnost bude posouzena v rámci následného řízení dle SZ posouzením hlukové situace z provozu komunikace navržené v ploše K-D01, v denní a noční době, pro chráněný venkovní prostor stavby. Přednostně řešit uspořádáním zástavby.*

Z04-2 (SV, PV, ZS2)

- *Využití plochy Z04-2 je podmíněno stabilizací pozemkového vymezení silničního napojení Lašťan do MÚK Bohuňovice*
- *Využití plochy je podmíněno realizací páteřní veřejné infrastruktury v západní části plochy Z03, která v ploše Z04-2 pokračuje do napojení na navrženou komunikaci – silniční napojení Lašťan do MÚK Bohuňovice*
- *Struktura zástavby uliční otevřená až kompaktní*
- *Výšková hladina do obecného limitu ad I/B.3.2.2., v ulici koordinovat s navazující zástavbou plochy Z03 – dle ÚS*
- *Využití severní části plochy pro bydlení je podmíněně přípustné. Přípustnost bude posouzena v rámci následného řízení dle SZ posouzením hlukové situace z provozu komunikace navržené v ploše K-D01, v denní a noční době, pro chráněný venkovní prostor stavby. Přednostně řešit uspořádáním zástavby na základě vymezení ploch SV a ZS2*

P04 (DS)

- *Řešit jako součást plochy pro silniční napojení Lašťan do MÚK Bohuňovice v ZÚ*
- *V ploše přiměřeně zohlednit zařízení související se sousední stávající zástavbou*

P31 až P34 (PV)

- *V lokalitě zajistit komplexně systém veřejných prostranství nezbytných parametrů, včetně uvedených úseků v zastavěném území*

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 části 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 vymezených 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 řadové zástavby. 0,4, nepřekročitelná s výhradou dle kap. ÚVOD, 2.DEFINICE POJMŮ používaných v Územním plánu Bělkovice – Lašťany*

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 rovinném 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 nevyklučují 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.

Jak je výše uvedeno, koncepce (kostra) veřejných prostranství vychází z územního plánu a územní studie ji přebírá a upřesňuje. Pouze ve dvou místech řešeného území je navrhováno veřejné prostranství rozšířit i do ploch SV. U prvního místa řešení územní studie obchází pozemek parc.č. 1028/32 v k.ú. Lašťany, jelikož vzhledem již k jeho dosavadnímu stabilizovanému využití pro bydlení by bylo jeho využití pro veřejné prostranství kolizní se zájmy vlastníka dotčeného pozemku. Jedná se v řešení studie o pozemek nárožní, který přístup ulicí směrem na východ nevyžaduje a není tak zajištěna vlastníkově tzv. pozitivní motivace (např. na zpřístupnění stavebního pozemku). Současně je tento pozemek studií ve změně územního plánu navrhován ve prospěch funkce SV. Vzniklý meandr ve veřejném prostranství je pak do koncepce studie vhodně zakomponován formou rozšíření veřejného prostranství u navazujících pozemků a jejich částí v ploše SV, což je nutné chápat jako vznik kvalitnějšího prostředí pro bydlení, neboť zvětšené plochy ulice je možné více osázet stromy apod.

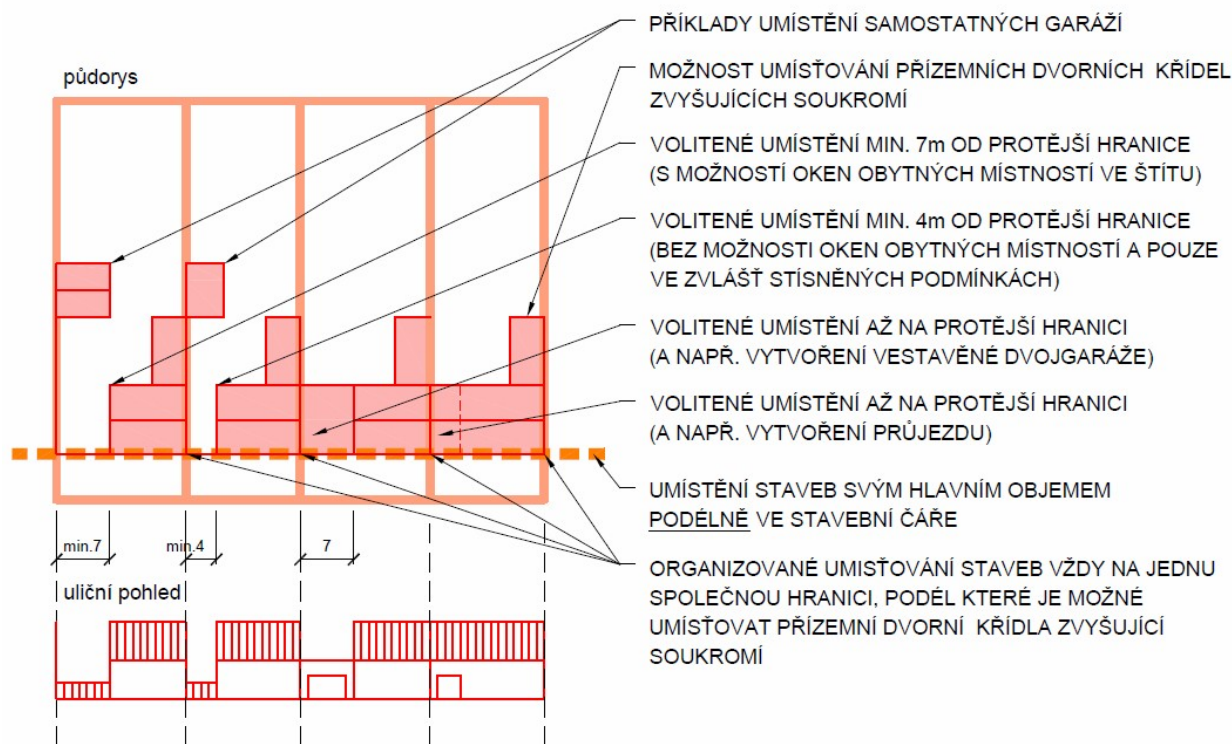
Dalším místem, kde veřejné prostranství „meandruje“ mimo plochy PV je částečný obchvat pozemku parc.č. 1028/46 v k.ú. Lašťany. Tento pozemek je v současnosti zatížen stavbami a využitím (dle názoru projektanta studie stavbami a využitím nepovoleným, neboť obojí vzniklo až po nabytí účinnosti územního plánu, který pozemek zařadil do plochy PV). I přesto, že pomyslného Černého Petra v této věci má vlastník pozemku a možná i stavební úřad, studie blahosklonně navrhuje nekonfliktní řešení v podobě dalšího podkladu pro změnu ÚP. Je však otázkou, jak na navrhované řešení a předpokládanou změnu ÚP zareaguje vlastník sousedního pozemku, na které se ulice částečně přesouvá. I ten je však pozitivně motivován na vzniku ulice, neboť i jemu přináší možnost využití území k zastavění, byť s mírně nižší intenzitou.

Podél veřejných prostranství, v plochách SV a ZS2, se touto studií navrhuje vymezit jednotlivé pozemky staveb (stavební pozemky), využitelné zejména pro umístění rodinných domů, nebo jak umožňuje územní plán. Vymezení pozemků zohledňuje stávající parcelaci i vlastnické poměry, což vytváří vysoký předpoklad pro využití území. Pouze v ploše Z04-2 se navrhuje přeparcelace, neboť stávající parcelace neumožňuje zajistit hospodárné a požadované využití této plochy (parcely jsou souběžné s ulicí).

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. Tímto je zajištěno hospodárné využití veřejné infrastruktury a jsou tak i rozvíjeny hodnoty stávající zástavby, jak požaduje stavební zákon i územní plán.

Územní studie dále navrhuje způsoby umístování 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 zpravidla k severu a volitelným odstupem vůči protější hranici, aniž by došlo k zamezení stejného způsobu umístění na sousedním pozemku.



Výřez navrženého umístování 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 umístovanými 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 umístování 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 umístit 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 – plošně 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 umístitování staveb je naplněním územního plánu, který pro využití ploch Z02, Z03 a Z04-2 předepisuje strukturu zástavby uliční otevřenou až kompaktní.

Uliční oplocení je navrhováno v rozsahu grafické části převážně v líci 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 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 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 umístování 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.*

KONCEPCE DOPRAVY:

V rámci nových veřejných prostranství – ulic se navrhuje vznik nových místních komunikací, které budou obousměrné jedno či dvoupruhové (šířky 3,5 a 5m). Tyto komunikace budou napojeny na stávající místní komunikace a z hlediska širších vztahů dále na silnici III. třídy, která se severu obsluhuje i řešené území a navrhovanou zástavbu. Podél této silnice se na straně zástavby navrhuje jednostranný chodník široký alespoň 1,5 m. Tato silnice je navržena mimo řešené území studie k přeložení – k napojení na mimoúrovňové křížení Bohuňovice na modernizované silnici I/46. Jako podklad pro zapracování této stavby byla využita projektová dokumentace ŘSD pro územní řízení.

V řešeném území se nenachází stávající navrhovaná cyklostezka ani cyklotrasa. Kromě výše uvedeného chodníku se pohyb pěších navrhuje jako sloučený s provozem vozidel na místních komunikacích. V rámci projektové dokumentace místních komunikací budou dořešeny podrobnější prvky a dopravní režim (např. zpomalovací prvky, obytné zóny apod.)

V řešeném území se nenachází žádné zbylé části pozemků, které se nachází podle ÚP v nezastavěném území, a proto není nutné touto studií zvláště navrhovat nové zemědělské cesty pro zajištění přístupu k nim.

V řešeném území se navrhuje veřejná parkovací stání, která slouží např. pro krátkodobé návštěvy v území.

Odstavování vozidel (dlouhodobé) 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).

Provedení hasebního zásahu je v dotčeném území možné z veřejných prostranstvích a vozovek (min. šíře vozovky 2,5 m).

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Územní plán podmiňuje využití území souběžnou výstavbou technické infrastruktury. Je zde v trasách veřejných prostranství navržena schématicky oddílná kanalizace, vodovod a STL plynovod. Plné využití řešeného území je územním plánem podmíněno přeložkou nadzemního elektrického vedení VN, které prochází řešeným územím.

Územní studie v hlavním výkrese zobrazuje stávající významné sítě technické infrastruktury (splašková kanalizace, vodovod a plynovod). Stávající silnoproudé elektrické rozvody NN a slaboproud nejsou ve výkrese zobrazeny, ale je ověřeno, že nejsou kolizní s navrhovaným řešením studie. Návrh nových sítí je řešen v rámci veřejných prostranství v textové části studie a jejich umístění je ponecháno samostatně projektové dokumentaci. Jejich zobrazení v grafické části studie je pouze schématicky pro zachování přehlednosti výkresu. Schématicky je trasování nových sítí řešeno v koordinačním výkrese územního plánu. Např. trasování a gravitační spádování kanalizace vyžaduje prve topografické zaměření (jsou zobrazeny vrstevnice ze systému Zabaged). Část řešeného území se mírně svažuje směrem mimo napojovací body.

Ve veřejných prostranstvích se v řešeném území navrhuje splašková kanalizace, která bude gravitačně napojena na stávající kanalizaci na JZ okraji řešeného území. Vzhledem k morfologii terénu bude pravděpodobně nutné SZ okraj řešeného území odkanalizovat tlakově a proto se studií navrhuje místo pro čerpací stanici na splaškové kanalizaci.

Dešťová kanalizace se nachází pouze ve starší zástavbě na V okraji řešeného území pod staršími vozovkami s uličními vpustěmi. Jižně od řešeného území se nenachází napojovací bod (až recipient jižněji v podobě Trusovického potoka). Hospodaření s dešťovými vodami (z pozemních i dopravních staveb) je proto nutné založit čistě na jejich využívání a vsakování, což je ostatně nejvýhodnější řešení z hlediska naplnění veřejných zájmů. V opačném případě, např. při zcela nevhodných podmínkách pro vsakování je nutné zajistit výstavbu dešťové kanalizace.

Podle platné legislativy musí totiž mít každá nová stavba (včetně staveb komunikací) řešeno hospodaření se srážkovými vodami na vlastním pozemku a do veřejné kanalizace sloužící k odvádění dešťových vod 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 ve veřejném prostranství se navrhuje řešit vsakováním přes souběžné travnaté plochy – průlehy (zobrazeny v grafické části). V případě nevhodných hydrogeologických podmínek je nutno dešťové vody pozdržet a regulovaně odvádět do recipientu prostřednictvím dešťové kanalizace, do které se zaústí i bezpečnostní přepady akumulčních zařízení.

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') dimenzovaným s ohledem na hydrogeologii nejlépe tak, aby nebylo nutno budovat dešťovou kanalizaci. Obdobně i pro pozemní stavby se předpokládá zajištění hospodaření se srážkovými vodami na pozemku stavby bez nutnosti jejich odvádění.

Nový vodovod min. DN80 (použitelný pro hasební účely) je navrhován ve všech trasách veřejného prostranství a napojen na stávající tak, aby byl zokruhován. Vodovod bude pro hasební účely doplněn o hydranty DN80. Napojovací body vodovodu jsou patrné z grafické části studie (J a V okraj řešeného území). Individuální studny se v řešeném území připouštějí pouze jako doplňkový zdroj vody, aby toto řešení nesloužilo, jako způsob obcházení úsilí o výstavbu veřejného vodovodu a požadavku územního plánu.

Nový STL plynovod je navrhován ve všech trasách veřejného prostranství podél navrhované zástavby a napojen na stávající. Napojovací body vodovodu jsou patrné z grafické části studie (J a V okraj řešeného území). Jeho realizace se předpokládá pouze v případě, že na jeho výstavbě a využití bude založeno vytápění zástavby.

Nadzemní elektrické vedení VN se navrhuje přeložit do zemního kabelu (ochranné pásmo 1 m). V grafické části je zobrazeno stávající vedení navržené k přeložení a jeho ochranné pásmo, aby bylo zjevné, jaká zástavba, zasahující do OP vedení, je podmíněna přeložkou vedení. Přeložka se navrhuje novým či stávajícím veřejným prostranstvím, přes navrženou novou trafostanici a to nejlépe sdruženě v jednom výkopu s novými kabelovými rozvody NN.

Nová zástavba bude zásobena elektrickým vedením NN z nového kabelového distribučního vedení, které bude vedeno ve veřejných prostranstvích vždy podél každé z uličních front. Výstavbu zajistí za připojovací poplatek distribuční společnost. Obdobně jako rozvody NN budou vedeny i rozvody slaboproudu.

Veřejné komunikace budou osvětleny veřejným stožárovým osvětlením. Jeho kabelové vedení bude vedeno souběžně s kabelovými rozvody NN.

Přípojkové a měřicí skříně (plynu a elektřiny) se z důvodů zachování „čistoty“ veřejných prostranství u neoplocených předzahrádek navrhuje umístit jako integrované (přisazené) v uličních fasádách staveb či oplocení v jejich úrovni.

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Územní plán požaduje u zastavitelných ploch v blízkosti stávající a překládané silnice III. třídy zajištění ochrany staveb pro bydlení před hlukem. Tento požadavek je v úrovni studie řešen převážnou orientací staveb bariérově (uliční fasádou) vůči zdroji hluku (silnici). V projektové dokumentaci každé stavby pro bydlení bude řešena ochrana proti hluku z dopravy, kterou lze na úrovni každé stavby technicky řešit (např. uspořádáním a umístěním obytných místností, použitím okenních otvorů s akustickými větracími štěrbinami, řízené větrání atd.). Požadavek na řešení ochrany stavby před vnějším hlukem je zákonným požadavkem, nicméně je i tento požadavek, z důvodů zajištění souladu studie s ÚP, uveden i ve studii.

Ve veřejném prostranství se navrhuje umístění vzrostlých stromů s historicky původním druhovým složením. Umístění technické infrastruktury je nutné koordinovat s výsadbou.

Pro sběr tříděného komunálního odpadu se v řešeném území na vhodném místě navrhuje umístění stanoviště pro umístění kontejnerů.

07/2023

Ing.arch. Libor Dašek