



Krajíček



URBOL



ÚZEMNÍ STUDIE DRAHANOVICE - LOKALITY B10, B11

ZÁZNAM O EVIDENCI ÚZEMNÍ STUDIE
DRAHANOVICE - LOKALITY B 10, B11

Pořizovatel Magistrát města Olomouce
ÚS byla dne 26.5.2010 vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Radek Dosoudil
vedoucí odboru koncepcí a rozvoje
Magistrátu města Olomouce

Radek
Dosoudil

Investor – zadavatel územní studie:
Obec Drahonovice

Pořizovatel ÚS:
Magistrát města Olomouce – Odbor koncepce a rozvoje

Zpracovatel dokumentace územní studie:
Projekční kancelář Urbol, Mlčochova 3, 771 00 Olomouc
Marek Šnyrch
Hana Typltová
Ing.arch. Božena Šnyrchová ČKA 02641

Důvody pro pořízení územní studie:

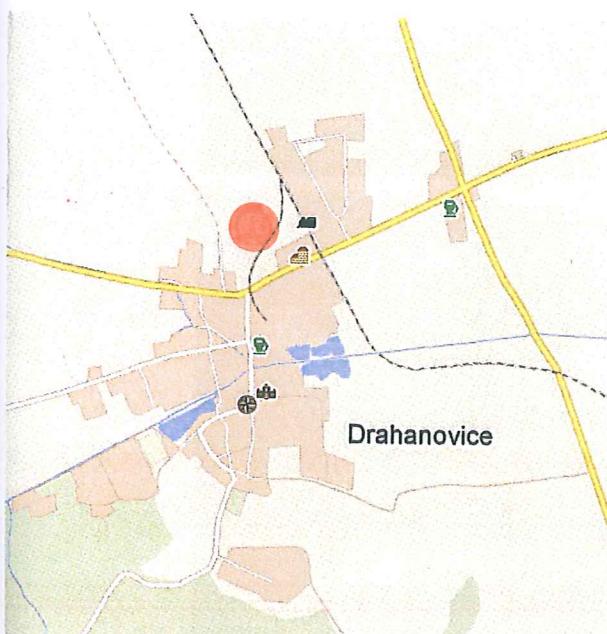
Řešené území bylo jako zastavitelná plocha bydlení do územního plánu začleněno v rámci pořizování souboru č.1 ÚPO Drahonovice v roce 2008.
Důvodem pro pořízení územní studie je jednak povinnost jejího zpracování, vyplývající z požadavků územního plánu, ale hlavním důvodem je extrémní zájem stavebníků o výstavbu RD. Zájem o stavební místa pro rodinné domy je v současnosti nasměrován i na plochy, které nejsou koncepčně připraveny, i když je jejich využití pro funkci bydlení v souladu s platným územním plánem. To vede k místně omezeným urbanistickým řešením, nezohledňujícím širší souvislosti. Zpracovaná územní studie umožní realizovat výstavbu na nových plochách koncepčně a hlavně s vazbou na okolní plochy.
Vymezení veřejných prostranství na základě schválené územní studie umožní stabilizaci komunikačního systému a systému inženýrských sítí a zabrání tak nesystémovému využití ploch, určených k zastavění.

Základní údaje :

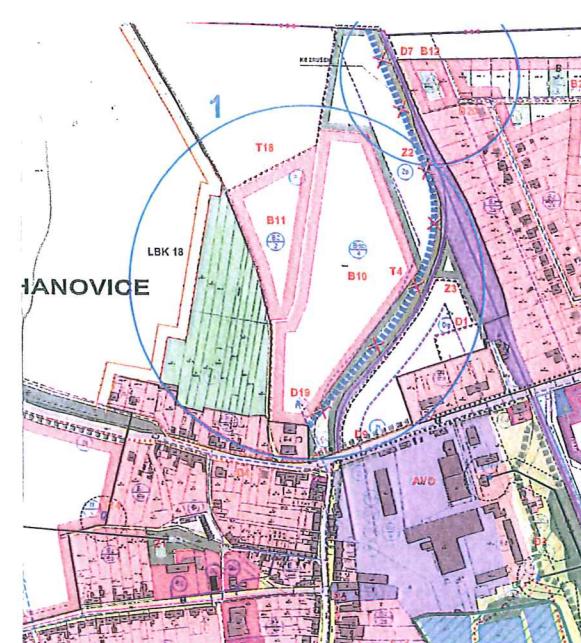
Soulad s územním plánem

Řešené území je dán rozsahem ploch, označených v platném územním plánu jako plocha B10 a B11. Lokalita leží v severní části obce Drahonovice, severně nad procházející silnicí II.tř. ve směru Olomouc – Konice.

Poloha lokality v území obce



Platný územní plán - výřez



Urbanistická koncepce:

Je založena na vytvoření systému nových ulic, plynule navazujících na stávající zástavbu. Formou obslužné komunikace (popřípadě formou obytné ulice) dojde k propojení řešené plochy se stávajícím systémem dopravní obsluhy obce, navržené pěší trasy jsou dále vedeny do navazujících ploch veřejné zeleně, k budově nádraží a do sousedních obytných skupin.

V navržené koncepci nejde o vytvoření tzv. satelitu, ale cílem řešení je vytvoření koncepce výstavby nové obecní čtvrti, která bude do zastavěného území kompaktně včleněna a bude na něj logicky navazovat.

Hlavní ulice, kterou se vstupuje do lokality, vyúsťuje do silnice II.tř. v prostoru křižovatky u kapličky. Nová ulice je svým šířkovým uspořádáním založena velkoryse tak, aby mohla být realizována výsadba oboustranné aleje stromů. Celková šířka veřejného prostranství je v jednotlivých částech vyznačena ve výkresu č. 2 v měřítku 1:1000. Definuje rozsah uličního prostranství, ukončeného stavební čarou. Ulicní čáru tvoří hranice předzahrádek.

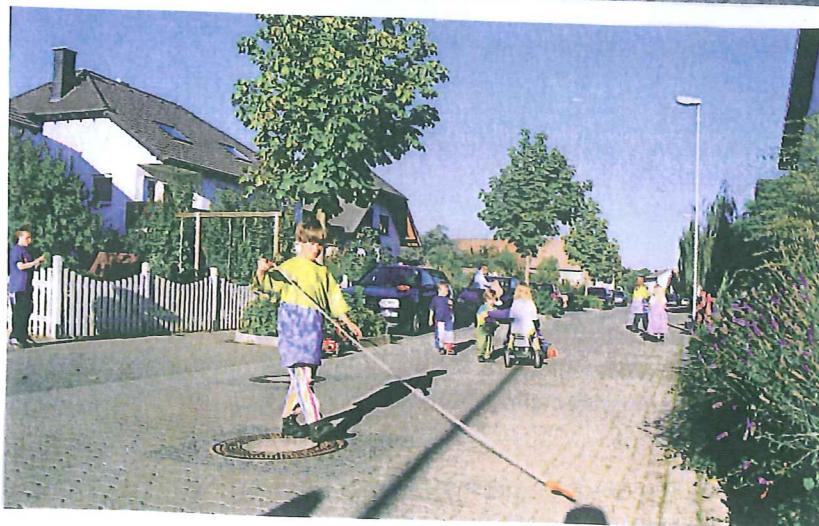
Součástí veřejného prostranství jsou tedy - obslužná komunikace s jednostranným chodníkem a pásem zeleně a plochy předzahrádek. Doporučuje se neoplocovat předzahrádky a realizovat na nich pouze výsadbu okrasné zeleně, popřípadě plochu pouze zatravnit.

V ploše veřejných prostranství budou vedeny inženýrské sítě, ve svém trasování budou zohledňovat kořenové systémy navržených alejí vysokých stromů.

Charakter obslužných komunikací může být dvojí:

- bude realizována klasická obslužná komunikace v šířce 5,5-6m, souběžně s ní bude trasován jednostranný chodník
- bude realizována forma tzv. obytné zóny – řešení ÚS doporučuje tuto variantu prostor místní komunikace je řešen zpravidla v jedné výškové úrovni. Oddělení dopravního a pobytového prostoru je provedeno opticky (odlišný povrch), v odůvodněných případech i fyzickými zábranami (obrubník, chodníkové sloupy apod.) (základní provozní podmínky vyplývají z ustanovení §23 a § 39 zákona č.361/2000Sb., Např. - řidič smí jet rychlosť nejvýše 20km/hod., stání je dovoleno jen na místech označených jako parkoviště, chodec smí užívat obytnou zónu v celé její šířce, jsou povoleny hry dětí přímo v dopravním prostoru, chodci i hrající si děti musí umožnit vozidlům jízdu...atd.)

Příklad řešení obytné zóny s nepravidelným členěním uličního prostoru:



Řešené území vymezuje plochu, určenou pro výstavbu rodinných domů bez specifikace druhu (doporučuje se souvislá zástavba – forma řadových nebo atriových domů, je možno realizovat i izolované domky) – bloky označ. **A-F**, dále vymezuje plochu pro možnou realizaci třetího bytového domu ve vazbě na stávající dva BD – blok označ.**J** a v neposlední řadě dvě místa- označ. **G-H** pro realizaci zařízení občanského vybavení.

Tato místa jsou i z koncepčního hlediska významná, zaujmají dominantní postavení, jsou pohledově při vjezdu do lokality i ze silnice II.tř. exponovaná, tomuto faktu by měla být přizpůsobena i jejich architektonická podoba.

Poloha parkovišť: u zařízení občanské vybavenosti se doporučuje za objektem zřízení, v jeho dvorní části tak, aby zůstala zachována čistota řešení, charakter uličního prostoru vytvoří objekty a zelen. Jinak dle řešení ÚS.

Doporučená velikost parcel:

Je odvislá od požadavků stavebníků. Závazná je hloubka parcel, která je dána polohou místa a šírkou veřejných prostranství konkrétního místa, orientačně jsou parcely uvedeny v šířce 20m, čímž je vytvořena kapacita lokality ve výsledném počtu 40 míst. Doporučuje se zejména vzhledem k ekonomické náročnosti nezvětšovat uvedenou šířku parcel a tedy konečnou výměru parcel. Pokud budou do plochy parcel kalkulovány i plochy předzahrádek, jsou doporučené výměry parcel min. 1000 m², pokud bude plocha předzahrádek financována obcí jako součást veřejných prostranství, pohybují se výměry parcel kolem 850 m², což je z mnoha pohledů dostačující.

Orientačně kapacity obytných bloků RD:	blok A	8 míst
:	blok B	5 míst
:	blok C	5 míst
:	blok D	10 míst
:	blok E	6 míst
:	blok F	6 míst

Plochy veřejné zeleně: navazují na vymezené obytné území, oddělují pozemky procházející železnice od ploch bydlení.

Tyto plochy budou ozeleněny a spolu s realizací malých hríšť budou tvořit rekreační zázemí obyvatelům přilehlých ploch, ale i všech návštěvníků obce

Etapizace výstavby:

Rozhodující důvod pro definování etapizaci výstavby jsou momentální vlastnická práva k pozemkům. Většinovou plochu řešeného území má ve vlastnictví obec, z tohoto důvodu lze na ní založit základ skeletu veřejného prostranství, což je chápáno jako první etapa výstavby. Následně ve druhé etapě může proběhnout realizace veřejných prostranství zbývajících ploch na sousedních pozemcích v majetku soukromých osob. V této části musí dojít k přeparcelování pozemků tak, že budou respektovány hlavní principy koncepce zpracované studie.

ZÁVAZNÁ ČÁST ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE:

1. FUNKČNÍ DĚLENÍ ÚZEMÍ (RD, BD, OBČ. VYBAVENÍ)
2. ŠÍRKA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
3. HLOUBKA PARCEL
4. STAVEBNÍ ČÁRA
5. VÝŠKA OBJEKTU RD – CELÝ BLOK VE STEJNÉ VÝŠCE, MAX.2NP
6. TVARY STŘECH - CELÝ BLOK VE STEJNÉM TVARU NEBO SKLONU

DOPORUČENÁ ČÁST ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE :

7. OPLOCENÍ PŘEDZAHRÁDEK – BEZ OPLOCENÍ, MAX. KEŘOVÝ PÁS
8. OPLOCENÍ PARCEL – LEHKÉ PLETIVO, PŘÍPADNĚ KEŘOVÝ PÁS

Příklad realizace obytné zóny:



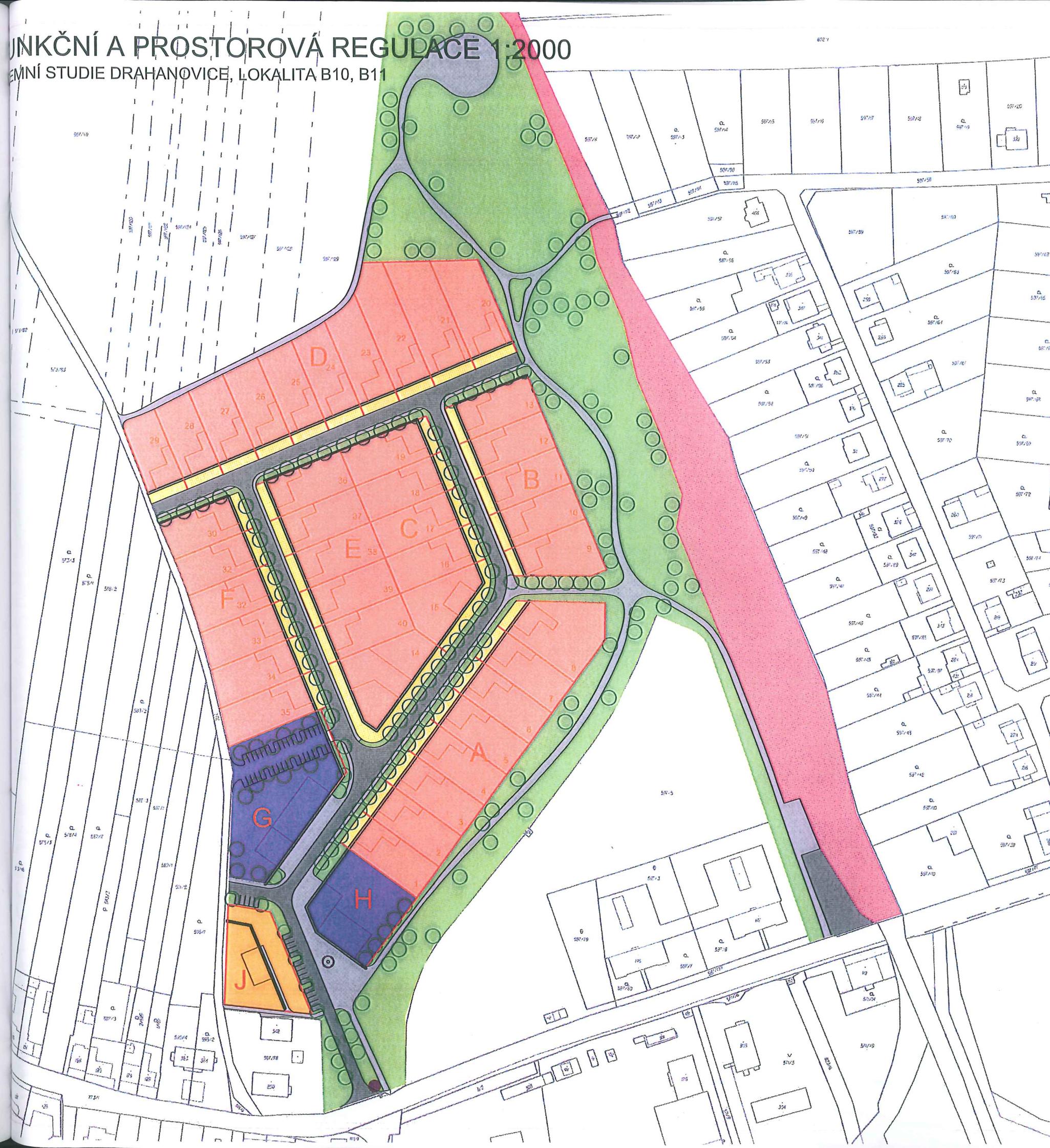
Božena Šnyrchová

Ing.arch.Božena Šnyrchová, Marek Šnyrch, Hana Typltová,
Projekční kancelář, Mlčochova 3, 771 00 Olomouc



FUNKČNÍ A PROSTOROVÁ REGULACE 1:2000

ÚZEMNÍ STUDIE DRAHANOVICE, LOKALITA B10, B11



LEGENDA - ZÁVAZNÁ ČÁST:

- HRANICE POZEMKŮ
- STAVEBNÍ ČÁRA
- PLOCHY (A - F) POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU RD
- PŘEDZAHŘÁDKY BEZ OPLOCENÍ JAKO SOUČÁST VEŘ. PROSTRANSTVÍ
- PLOCHA (J) PRO VÝSTAVBU BYTOVÉHO DOMU
- PLOCHY (G - H) PRO VÝSTAVBU ZAŘ. OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
- PLOCHY LINIOVÉ NEBO PARKOVÉ ZELENĚ
- ZPEVNĚNÉ POVRCHY - CHODNÍKY A OSTATNÍ PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
- ZPEVNĚNÉ POVRCHY - OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE A ODSTAVNÉ PARKOVACÍ PLOCHY
- C OZNAČENÍ VYMEZEŇÉ PLOCHY
- CHRÁNĚNÝ OBJEKT KAPLÍČKY

LEGENDA - DOPORUČENÉ ŘEŠENÍ:

- NAVRŽENÉ OBJEKTY LINIOVÉ ZELENĚ
- VODNÍ PRVEK
- PŘÍKLAD PARCELACE A MOŽNÉ DISPOZICE OBJEKTŮ



PROJEKT:	ÚZEMNÍ STUDIE DRAHANOVICE B10, B11	Č. VÝKR.:
VÝKRES:	FUNKČNÍ A PROSTOROVÁ REGULACE 1:2000	1
NÁVRH:	Ing. arch. BOŽENA ŠNYRCHOVÁ	JEDNOTKY: m
ZPRACOVATELÉ:	MAREK ŠNYRCH, HANA TYPLTOVÁ	DATUM: XI / 2009

VÝMEZENÍ PLOCH VĚŘ. PROSTRAŇSTVÍ 1:1000

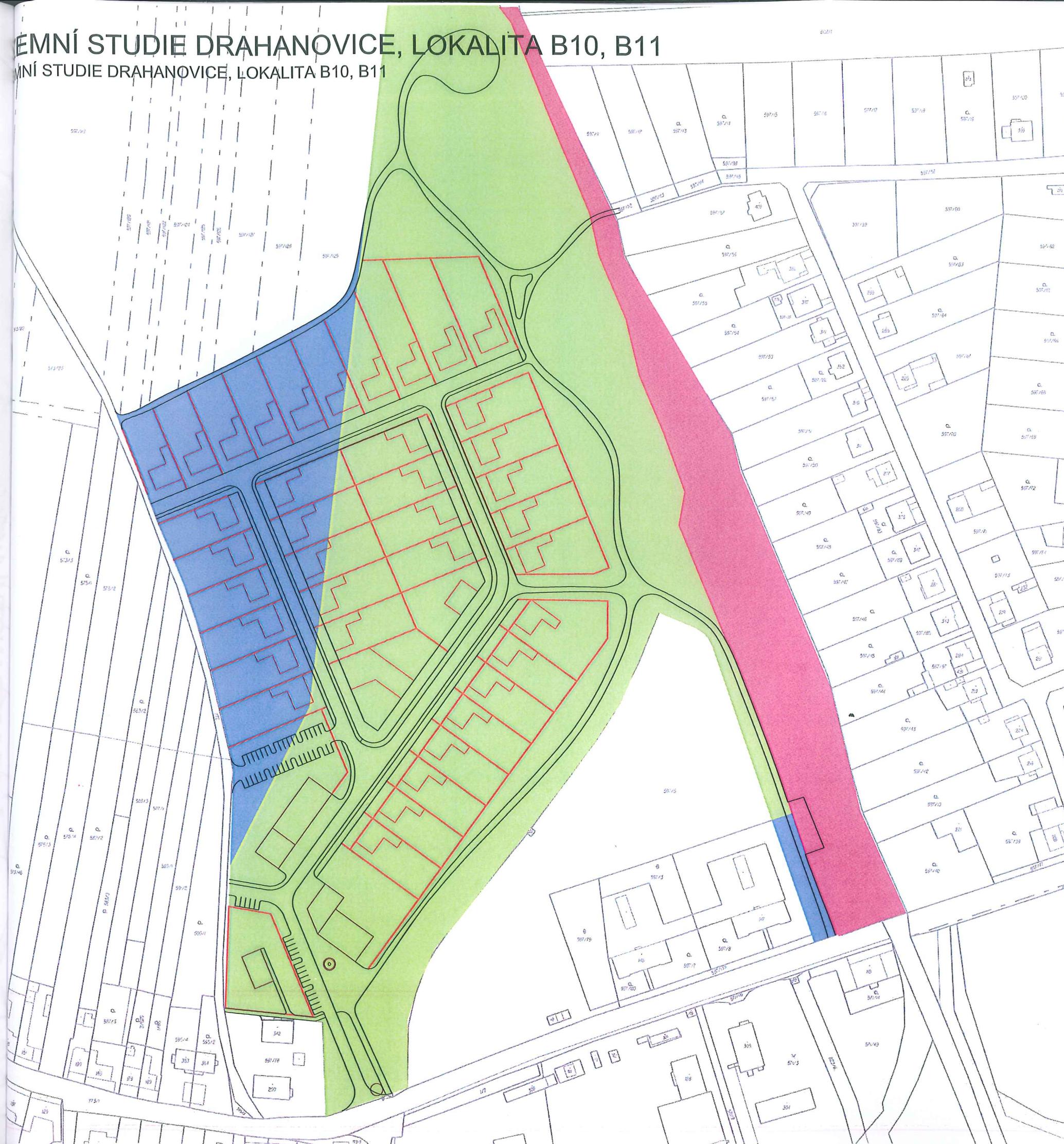
ÚZEMNÍ STUDIE DRAHANOVICE, LOKALITA B10, B11



PROJEKT:	ÚZEMNÍ STUDIE DRAHANOVICE B10, B11	Č. VÝKRS.:
VÝKRES:	VÝMEZENÍ PLOCH VĚŘ. PROSTRAŇSTVÍ 1:1000	2
NÁVRH:	Ing. arch. BOŽENA ŠNYRCHOVÁ	JEDNOTKY: m
ZPRACOVATELÉ:	MAREK ŠNYRCH, HANA TYPLTOVÁ	DATUM: XI / 2009

ÚZEMNÍ STUDIE DRAHANOVICE, LOKALITA B10, B11

ÚZEMNÍ STUDIE DRAHANOVICE, LOKALITA B10, B11



LEGENDA:



PLOCHY POZEMKŮ V MAJEKUTU OBCE DRAHANOVICE
- 1. ETAPA VÝSTAVBY



PLOCHY POZEMKŮ V MAJEKUTU ČESKÝCH DRAH a. s.



PLOCHY POZEMKŮ V MAJEKUTU OSTATNÍCH SUBJEKTŮ
- 2. ETAPA VÝSTAVBY

PROJEKT:	ÚZEMNÍ STUDIE DRAHANOVICE B10, B11	Č. VÝKR.:
VÝKRES:	MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY 1:2000	3
NÁVRH:	Ing. arch. BOŽENA ŠNYRCHOVÁ	JEDNOTKY: m
ZPRACOVATELÉ:	MAREK ŠNYRCH, HANA TYPLTOVÁ	DATUM: XI / 2009