

## TEXTOVÁ ČÁST - PRŮVODNÍ ZPRÁVA

### A. Základní údaje

#### A1. Identifikační údaje

Název akce	Územní studie Šternberk „Nad nemocnicí“
Stupeň	Územní studie
Místo	obec Šternberk [505188] Katastrální území Šternberk [763527] Lokalita Z 66 „Nad nemocnicí“
Pořizovatel	Městský úřad Šternberk, odbor stavební, Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk
Zhotovitel	STUDIO-ZLAMAL, <a href="http://www.studio-zlamal.cz">www.studio-zlamal.cz</a> Autorizovaný architekt (č. autorizace 1708, všeobecná platnost): Ing. arch. Blanka Zlamalová Olomoucká 55, 785 01 Šternberk <a href="mailto:blankazlamalova@seznam.cz">blankazlamalova@seznam.cz</a> , T 739 086 535
Spolupráce	Ing. Lukáš Roubal <a href="mailto:roubal.l.@gmail.com">roubal.l.@gmail.com</a> +420 777 864 980  Ing. Kateřina Hradilová <a href="mailto:K.Hradilova1@gmail.com">K.Hradilova1@gmail.com</a> +420 777 016 315  Ing. Ivana Vymětalová <a href="mailto:vymetalovai@seznam.cz">vymetalovai@seznam.cz</a> +420 608 538 572

#### A2. Důvody pořízení územní studie

Pořízení územní studie vyplývá z rozhodnutí města Šternberk. Nejedná se o územní studii, jejíž pořízení ukládá územně plánovací dokumentace. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro další rozhodování a změny v území. Jedná se o lokalitu, která je Územním plánem Šternberk navržena pro funkční využití „SR – plocha smíšená obytná – rekreační“. Rozloha předmětného území je cca 2,36 ha a proto je nutné stanovit prostorové uspořádání tak, aby došlo k efektivnímu využití území při zachování požadavků na základní urbanistické a architektonické hodnoty. Vychází především z platného územního plánu a dále z cílů a úkolů územního plánování, stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona.

### A3. Použité podklady

- platný Územní plán Šternberk vydaný dne 11. 12. 2013 (účinný od 05. 02. 2014)
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice OK se sídlem v Olomouci č. j. KHSOL/740/2012 K návrhu územního plánu Šternberk
- katastrální mapa, aktuální stav 9/2015
- studie zastavění spol. Vari Vila, s.r.o. (<http://www.nadnemocnici.cz/>)
- dokumentace "Infrastruktura pro výstavbu 26 RD v lokalitě Nad Nemocnicí ve Šternberku" o jejímž umístění rozhodl stavební úřad ve Šternberku rozhodnutím č.14/14 o umístění stavby vydaným dne 18.04.2014 pod č.j. MEST 9078/2014 Sp. zn. OS 991/2013
- projektová dokumentace pro územní rozhodnutí "Silnice 1/46 Šternberk- obchvat" územní rozhodnutí č.j. 33/11 ze dne 19.12.2011. č.j. MEST 24623/2011. Sp.zn. OS 551/2011
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice OK se sídlem V Olomouci č.j. 2007/1164/611

### A4. Vymezení řešeného území

Území, které bude řešeno územní studií, se nachází v lokalitě „Nad nemocnicí“ ve Šternberku. Základní organizační a dopravní struktura území je dána územním plánem města a polohou jednotlivých pozemků, které vznikly parcelací původní parc. č. 1730, k. ú. Šternberk. Dle územního plánu se jedná o zastavitelnou plochu s označením Z66 se stanoveným funkčním využitím „SR – plocha smíšená obytná – rekreační“.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou pro funkční „SR – plocha smíšená obytná – rekreační“ stanoveny územním plánem následovně:

#### Hlavní využití

- individuální bydlení v rodinných domech
- individuální rekreace v chatách a chalupách

#### Přípustné využití

- ostatní stavby a zařízení přímo související s individuálním bydlením a rodinnou rekreací, s max. 1PP a max. 1NP do výšky 5m, např. sklady nářadí, přístřešky, altány, apod.
- dětská hřiště
- venkovní otevřená zařízení pro tělovýchovu a sport do 1000 m<sup>2</sup>
- plochy veřejných prostranství
- zeleň přírodního charakteru – mimo PUPFL
- zahrady
- ochranná a izolační zeleň
- řadové (skupinové) garáže výhradně pro uspokojení potřeb kapacity dopravy v klidu obyvatel a uživatelů dané plochy
- zařízení pro reklamu
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury

#### Nepřípustné využití

- hromadné garáže (parkovací domy) a podzemní hromadné garáže jako samostatné stavby

- veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru

#### Podmíněně přípustné využití

- plocha Z43 – před zahájením výstavby provést geologický průzkum pro prověření rozsahu poddolovaného území
- plochy Z50, Z66, P63, P65, P66, P69, P73 – stavby se stanovenými hygienickými limity hladin hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněných venkovních prostorech staveb dle platných právních předpisů pouze za podmínky posouzení staveb z hlediska vlivů z provozu dopravy na plánovaných přeložkách silnic I/46 resp. II/444 na výhledové období 30 let a prokázání splnění stanovených hygienických limitů hladin hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněných venkovních prostorech staveb dle platných právních předpisů

#### Podmínky prostorového uspořádání

- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a pohodu bydlení a které svou kapacitou nezvyšují dopravní zátěž
- respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext okolní zástavby v dané lokalitě)

### **A5. Charakteristika řešeného území**

Řešené území o rozloze 23 704 m<sup>2</sup> se nachází jihovýchodně od centra města Šternberk. Dopravně je napojeno na asfaltovou místní komunikaci, na ulici U Vrby. Pozemky řešeného území leží na svahu obklopeném okolními zahradami. Jsou v přímé vazbě na město, na jeho občanskou vybavenost, s dobrými docházkovými vzdálenostmi k běžným cílům městského života.

Území je lemováno na západní hraně ulicí Nad nemocnicí a v horní části ulicí Jabloňovou, které nejsou zpevněny nebo jen částečně. K dopravní obsluze území je navržena obytná ulice, jež vytváří vlastní dopravní obslužný systém pozemků, včetně nároků na statickou dopravu.

Území má výhodnou orientaci. Na západ a jih se otvírají dálkové pohledy do krajiny, východ má na horizontu hradbu lesů. Zahradkami pod nimi je navržen obchvat silnice I/46, který je veden v zářezu terénu a lokalita je chráněna v úseku v km 3,150 – 3,550 protihlukovou stěnou. Hrana severní strany území bude uzavřena navrženým stromořadím.

Zájem o stavbu dalších rodinných domů v této lokalitě je dlouhodobý, což dokumentují rodinné domy, postavené v několika zahradách, jež území obklopují.

## **B. Řešení územní studie**

### **B1. Návrh regulativů**

Hlavním cílem a záměrem studie je stanovit regulativy pro umístování staveb tak, aby vznikla lokalita pro bydlení, která harmonicky doplní okolní krajinu a zástavbu. Cílem je i každému stavebníkovi nabídnout hodnotný pozemek, který bude mít vloženy kvality území ve výhledech a v orientaci na světové strany.

Schválené dopravní řešení obsluhy pozemků – obytnou ulici, vnímáme jako důležitý veřejný prostor lokality, proto se územní studie zaměřila i na řešení vjezdů, plotů, charakteru zeleně.

Pro vlastní zástavbu by bylo žádoucí, aby následná zástavba byla řízena tak, aby bylo dosaženo v jednotlivých částech lokality alespoň obdobné výškové hladiny domů, orientace hlavních objektů, obdobného řešení střešního pláště, plotů, vjezdů a přístřešků.

#### **Regulativy určující charakter zástavby:**

- *Poloha jednotlivých rodinných domů je dána stavební čarou a výchozím bodem, který určuje polohu hrany objektu a definicí orientace hlavní hmoty objektu.*
- *Rodinné domy budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní.*
- *Veškeré doplňkové stavby jakou jsou přístřešky, sklady apod. musí být jednopodlažní s plochou střechou.*
- *Poloha případných doplňkových staveb u pozemků č. 22-25 je dána stavební čarou.*
- *Typy oplocení jsou dvojí (umístění plotů viz. hlavní výkres)*
  - *zděné ploty s výplní, maximální výšky 1,5m*
  - *průhledné ploty v kombinaci s doporučenou zelení na pozemku investora, max. výška 1,8m*
- *Maximální zastavěná plocha stavební parcely 35%.*
- *Sjezdy na pozemek jsou definovány v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.*

### **B2. Doprava**

Dopravní dostupnost lokality je zajištěna ulicí U vrby a následně novou obytnou ulicí. U jejího počátku na řešeném území končí na řešeném území chodník pro pěší. Každý z vlastníků bude řešit parkování na svém pozemku. Pro účely parkování ostatních bude připraveno dalších 24 míst, včetně místa pro imobilní. Každý z objektů má rozšířený sjezd s ohledem na inženýrské sítě tak, aby jeho celková plocha umožnila snadnější najíždění a vyjíždění aut.

Obytná ulice, její základní osa rovnoběžná s ulicí Nad nemocnicí, má sjezdy orientované / kromě jednoho/ na západní hraně. Tento návrh sníží počet kolizních míst dopravy na ulici. Chodcům z lokality i z přilehlých zahrádek jsou vytvořeny koridory pro pěší, jejich konečné řešení závisí na dokončení povrchů ulic Jabloňová a Nad nemocnicí.

### **B3. Zeleň a veřejná prostranství**

Lokalita má výrazný přírodní rámeček. Severní hrana území bude řešena samostatným návrhem jako nová alej. Sadové úpravy studie řeší souvislé pásy zeleně podél komunikace, vstupní prostory před jednotlivými rodinnými domy, oddělení jednotlivých parcel a plochu zeleně okolo a nad retenční nádrží.

Návrh výsadeb vychází ze stávající situace, kde respektuje průběh všech inženýrských sítí a jejich ochranných pásem. Proto jsou na přístupových plochách navrženy pouze pokrývné dřeviny, které budou působit jako náhrady travnatých ploch a po svém zapojení budou tvořit souvislý porost s nízkými nároky na údržbu. Jejich skladba zaručí celoroční zelený a barevný povrch kombinovaný s opadavými druhy kvetoucími v různých termínech vegetačního období.

Ve snaze udržet a doplnit atmosféru místa je navrženo řešení rozsáhlých stříhaných živých plotů, s doporučením vhodných rostlin. Převážně z listnatých dřevin domácího původu. Tyto budou opticky oddělovat jednotlivé plochy a působit jako protiprašná clona, zlepšovat místní mikroklima a působit esteticky svým habitem, především tvarem svého olistění. Navrhovány jsou především listnaté rostliny, na jejichž založení není třeba vynaložit velké náklady. Nevyžadují kromě řezu velkou péči a jsou efektivní.

V místě zabudované retenční nádrže a jejím okolí navrhované sadové úpravy tvoří skupinu stromů převážně s domácími druhy dřevin, které přirozeně navazují na okolní krajinu. Výsadby jsou sjednocené trávničkovou plochou, která je také přímo nad objektem nádrže ve středové části, kde je nízká vrstva zeminy neumožňující použití dřeviny vyšší.

Předpokládáme, že veřejné prostranství obytné ulice má šanci na svoji intimitu, nebude zcela anonymní a bude sloužit především majitelům rodinných domů.

### **B.4. Inženýrské sítě**

V rámci územní studie byly použity podklady k inženýrským sítím obdržené od firmy Vario vila, s.r.o. Konkrétně byly použity podklady z projektu – „Výstavba 26 RD – lokalita Nad nemocnicí – Šternberk“, dokumentace v podrobnosti pro stavební řízení, zpracovatelé - Ing. arch. Michal Giacintov, Ing. arch. Petr Vrána, Ing. Roman Kunert., z 6/2014.

Lokalita je napojena na rozvody vodovodu, splaškové kanalizace (část spádová, část tlaková), STL plynovodu a silnoproudu. Na jednotlivé pozemky budou realizovány přípojky zmíněných sítí.

Dešťové vody jsou vsakovány v rámci lokality, z veřejných ploch jsou svedeny do vsakovacího tělesa umístěného na veřejném prostranství a na soukromých pozemcích je dešťová voda vsakována vždy na daném pozemku.

Lokalita je vybavena veřejným osvětlením. Na základě studie vešel požadavek na doplnění dvou lamp veřejného osvětlení v bočních ulicích (ve výkres označeny jako VO16, VO17) a drobný posun dvou lamp veřejného osvětlení (ve výkrese označeny jako VO10, VO11) o 1,5 m z důvodu kolize s parkovacími plochami.

Vedení jednotlivých sítí bude při realizaci koordinováno s touto územní studií.

### **B.5. Vyhodnocení splnění zadání územní studie**

Územní studie byla projednána s investorem technické a dopravní infrastruktury, s jednotlivými vlastníky pozemků k datu 15/10/2015. Jednání se zúčastnili i zástupci jednotlivých odborů MÚ Šternberk. Studie byla provedena v souladu s jejich požadavky.

Bude předložena po předchozím projednání k vydání závazného stanoviska Krajské hygienické stanici OK se sídlem v Olomouci.

Ing. arch. Blanka Zlamalová