



ING. ZDENĚK TOMER - STAVEBNÍ FIRMA s.r.o.
CERTIFIKÁT JAKOSTI ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001

ÚZEMNÍ STUDIE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ „NAD OKRAJOVOU ULICÍ A OBORA“ ŠTERNBERK

VYPRACOVALY:

ING. ARCH. BLANKA ZLAMALOVÁ
ING. ARCH. ZUZANA PRAŽÁKOVÁ



08-06-2017

06/2017

TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH

A	Základní údaje
A.1.	Identifikační údaje
A.2.	Důvody pořízení územní studie
A.3.	Podklady - zhodnocení dříve zpracovaných podkladů
B	Vyhodnocení území a návrh řešení
B.1.	Charakteristika území
B.1.A.	Charakteristika řešeného území a přístup do území ze stávajících zastavěných ploch města
B.1.B.	Charakteristika navrhovaného řešení
B.2.	Doprava
B.2.A.	Požadavky plynoucí z územního plánu a jejich vyhodnocení
B.2.B.	Návrh dopravního řešení
B.2.C.	Bilance statické dopravy
B.2.D.	Městská hromadná doprava, integrovaný dopravní systém
B.3.	Technická infrastruktura - v souladu s platným ÚP
B.4.	Majetkoprávní vztahy
B.5.	Návrh zeleně a veřejných prostranství
B.5.A.	Zeleň a veřejná prostranství
B.5.B.	Nakládání s odpady
C	Soupis výkresů v grafické části
D	Doklady, použitá literatura
D.1.	Existence sítí
D.2.	Použitá literatura

A. Základní údaje

A1. Identifikační údaje

Název akce	„Územní studie veřejných prostranství nad Okrajovou ulicí a Obora ve Šternberku“
Stupeň	Územní studie
Místo	Obec Šternberk [505188] Katastrální území Šternberk [763527] Lokalita Z18 a Z19 (a s nimi související plochy Z24, Z25, Z27, Z28, P14, P15 a P19)
Pořizovatel	Městský úřad Šternberk, odbor stavební, Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk
Zhotovitel	ING. ZDENĚK TOMEK - STAVEBNÍ FIRMA a.s. Železniční 611/5a, 779 00 Olomouc Ing. arch. Blanka Zlamalová autorizovaný architekt (č. autorizace 1708, všeobecná platnost) blankazlamalova@seznam.cz tel.: 739 086 535 Ing. arch. Zuzana Pražáková zprazakova@zdenektomek.cz tel.: 775 376 803
Spolupráce	Ing. Jiří Sotolář - doprava Ing. Lucie Weissová - sadovnické úpravy

A.2. Důvody pořízení územní studie

Pořízení územní studie vyplývá jednak z platného územního plánu Šternberk, který nabyt účinnosti dne 05.02.2014, tak z požadavku jednotlivých vlastníků pozemků v dotčeném území. Jedná se o jednu ze tří velkých rozvojových lokalit navrhovaných územním plánem pro rodinné bydlení. Jmenovitě se jedná o plochu Z18 a Z19 a s nimi související plochy Z24, Z25, Z27, Z28, P14, P15 a P19.

Lokalitu (zastavitelné plochy Z18 a Z19) nelze v současné době uvolnit pro navrhovaný účel bydlení, a to především z důvodu absence návrhu minimálně základní kostry veřejného prostranství, od které se bude odvíjet navazující struktura zástavby. Účelem této územní studie je prověřit veřejná prostranství ve všech vazbách včetně staveb, terénních úprav, zeleně či vodních ploch, které je formují.

Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování o změnách v území. Pořízení územní studie upravuje ustanovení § 30 zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

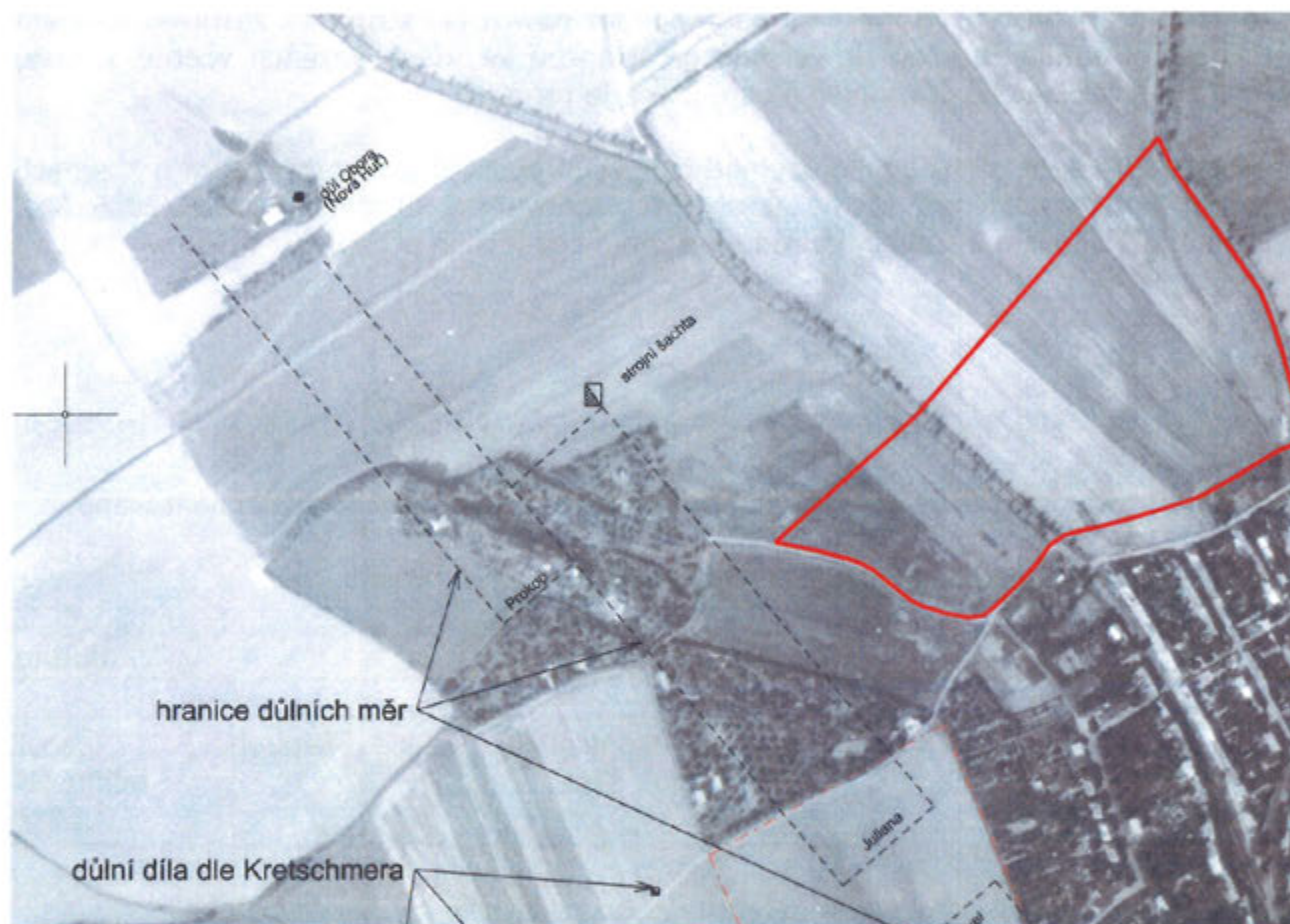
A.3. Podklady - zhodnocení dříve zpracovaných dokumentací

Zhotoviteli byla poskytnuta celá řada podkladů. Území je podrobně zdokumentované.

Seznam předaných podkladů a jejich vyhodnocení:

	<i>název</i>	<i>zpracovatel</i>	<i>datum</i>
1	Územní plán města Šternberk	HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o.	nabyt účinnosti 5.2.2017
2	Katastrální mapa města Šternberk		digitální verze
3	Geotechnický znalecký posudek Šternberk, Vinný vrch - průzkum pozůstatků důlní činnosti	Ing. Vladimír Horák - znalec v oboru těžba, odvětví geologie, spec. geotechnika	leden 2009

Geotechnický znalecký posudek je vypracován na podkladě výsledků průzkumu Ing. A. Kropáčka (Geo Tec - GS, a.s. Praha, z ledna 2009). Z něj vyplývá, že výstavba rodinných domů je v území možná. Původní těžební míra Juliana, která se nachází nejbližše řešeného území, se řešených ploch Z18 ani Z19 nedotýká. Ze závěrů posudku plyne doporučení na důsledný geotechnický dozor při výkopu základů (přebírka základové spáry) a provádět průzkum pro plánované objekty k ověření hloubky pevného podloží. Místy se mohou vyskytnout skalní horniny, zasypané jámy přemístěné zeminy, atp.



zdroj: Geotechnický znalecký posudek, Ing. V. Horák, leden 2009

4	Šternberk, ul. Rýmařovská Okružní křižovatka na sil.III/4451	DS GEO projekt, Ing. Petr Doležel	duben 2007
	Schváleno z hlediska územního plánování územním rozhodnutím č. 43/09 ze dne 5.8.2009		

Schválená dokumentace týkající se kruhového objezdu označeného v platném ÚP jako plocha P19.

Územní studie s navrženým kruhovým objezdem počítá a respektuje jej. Výkresová část zohledňuje navrženou okružní křižovatku tak, jak je zpracována; do výkresové části byly převzaty prostorové nároky, další rozpracování studie neřeší.

5	Územní studie dopravy v klidu města Šternberka	DHV CR, spol. s r.o., řešitelé: T. Kučera, J. Zvára	květen 2011
---	--	--	----------------

Územní studie dopravy v klidu na celém území města. Ze závěru a sčítání studie vyplývá, že v lokalitě nad Okrajovou ulicí a Obora nebyl zaznamenán deficit parkovacích stání.

6	Vodovod Šternberk - lokalita Vinný vrch Zásobování rozvojových ploch pitnou vodou	Vodis Olomouc s.r.o. Ing. Josef Vychodil	srpen 2015
---	--	---	------------

Z poskytnuté výpočtové zprávy:

Stávající systém zásobování pitnou vodou je na hranici využitelné kapacity systému, jakýkoli stavební rozvoj v řešených lokalitách je podmíněn rozsáhlými investicemi do rekonstrukce a zkapacitnění stávajícího vodovodního systému. Dílčím úpravám zkapacitnění sítě chybí celková vize, vzájemná provázanost a začlenění do dlouhodobé koncepce.

Zásobování lokalit Z18 a Z19 je v ÚP navrženo pomocí ATS (automatické tlakové stanice) umístěné ve VDJ Jesenická. Alternativním řešením může být ATS umístěná u plochy Z18 - pracovní název pro tuto ČS je ATS Obora. Toto řešení se jeví jako výhodnější - podrobněji viz str. 6 studie Vodovod Šternberk - lokalita Vinný vrch, Zásobování rozvojových ploch pitnou vodou.

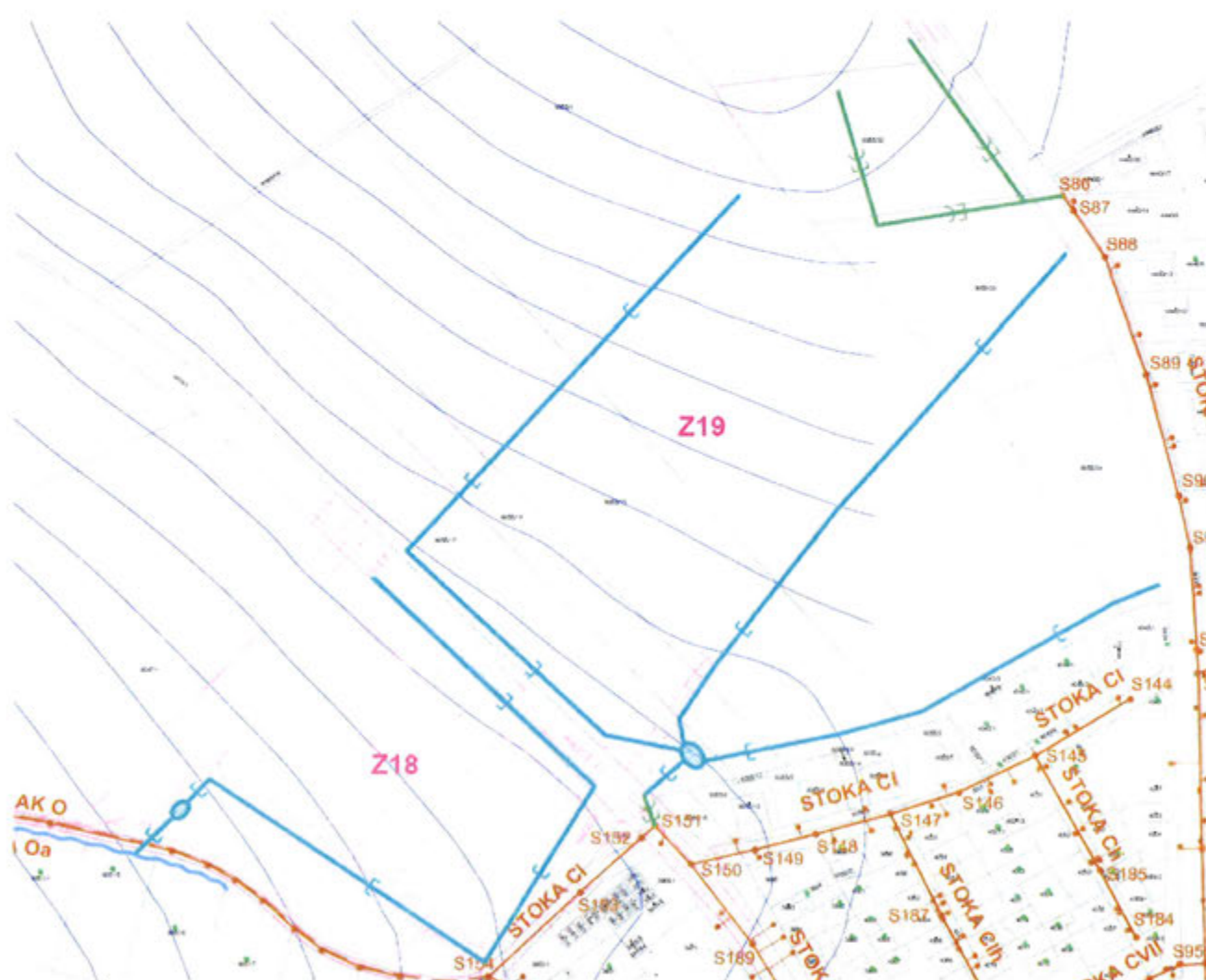


zdroj: Vodovod Šternberk - lokalita Vinný vrch, VODIS Olomouc, 08/2015, strana 7

Studie odkanalizování rozvojových ploch, včetně ploch Z18 a Z19. Poskytnutá studie počítá s 11 RD v ploše Z18 a 44 RD v ploše Z19 (územní studie navrhuje pouze 11 a 26 rodinných domů). Pro řešenou lokalitu je navrhovaná převážně oddílná kanalizace.

V prostoru plochy Z18 je nutné respektovat omezení, která jsou dána blízkostí ochranného pásma vodního zdroje Horní Hut' - vsakování je zde proto znemožněno. Zemní prostředí je navíc pro podzemní vodu velmi málo propustné až téměř nepropustné, je nezbytné zbudovat retenčně - vsakovací nádrže, a to pro obě plochy Z18 i Z19. ÚP však počítá pouze s retencí pro plochu Z19.

Zhotovitel studie Odkanalizování rozvojových ploch doporučuje pro nově navržené poměry řešení posoudit a opravit.



zdroj: Šternberk - lokalita Vinný vrch, Odkanalizování rozvojových ploch, zpracoval VODIS Olomouc s.r.o., 10/2015, varianta 1

8	Urbanistická studie pořízená Šternberk Vinný vrch - Tolstého - Obora	Pavel Grasse architektonická kancelář, Ing. arch. Pavel Grasse	říjen 2004
---	--	--	------------

9	Územní studie Šternberk Nad Smetanovou ulicí	Pavel Grasse architektonická kancelář, Ing. arch. Pavel Grasse	prosinec 2011
---	--	--	---------------

Územní studie je v návrhu zohledněna, je zřejmá z výkresových příloh. Zhotovitel respektuje dopravní napojení, členění zástavby zobrazuje zpracování Ing. arch. Grasseho.

B. Vyhodnocení území a návrh řešení

Rozsáhlé území se nachází na severu katastrálního území Šternberk při výjezdu na Komárov a obec Hlásnice. Jedná se o zastavitelné plochy s označením **Z18** a **Z19**.

Plocha **Z18** má rozlohu 1,354 ha a plocha **Z19** 5,234 ha. Obě zastavitelné plochy mají územním plánem stanovené funkční využití „**Bl - plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské**“.

Podmínky pro využití ploch jsou stanoveny územním plánem následovně:

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití

- občanské vybavení veřejné, malá komerční zařízení a zařízení pro tělovýchovu a sport sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatelů dané plochy
- dětská hřiště
- venkovní otevřená zařízení tělovýchovy a sportu do 1000 m²
- řadové (skupinové) garáže výhradně pro uspokojení kapacity dopravy v klidu obyvatel a uživatelů dané plochy
- zařízení přidružené drobné nerušící výroby
- zařízení pro reklamu
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- plochy veřejných prostranství
- ochranná a izolační zeleň
- soukromá a vyhrazená zeleň, zahrady

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 mírou

Podmíněně přípustné využití

- plochy Z18, Z19 - stavby se stanovenými hygienickými limity hladin hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněných venkovních prostorech staveb dle platných právních předpisů pouze za podmínky:
- prokázání splnění stanovených hygienických limitů hladin hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněných venkovních prostorech staveb dle platných právních předpisů
- v případě nesplnění stanovených hygienických limitů hladin hluku budou realizována potřebná protihluková opatření

Podmínky prostorového uspořádání

- přípustné jsou pouze takové stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s funkcí bydlení a slouží zejména obyvatelům v této vymezené ploše
- respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext okolní zástavby v dané lokalitě)
- výšková hladina zástavby nesmí přesáhnout 2NP + podkroví

B.1. Charakteristika území

B.1.A Charakteristika řešeného území a přístup do území ze stávajících zastavěných ploch města

Jedná se o zastavitelné území, navazující na stabilizovanou zástavbu mezující ulicemi Jesenická, Okrajová, Rýmařovská a Obora. Území je výrazně svažité jihozápadním směrem, což zajišťuje dobré oslunění ploch určených pro bydlení.

Stávající zástavba je různorodá, charakteristická svými vnějšími rysy. Jedná se o samostatné rodinné domy (severně lemující ulici Okrajová a východně lemující ulici Jesenická), velmi zhuštěnou zástavbu řadových domů s dovnitř orientovanými dvory (mezi ulicemi Rýmařovská, Tkalcovská a Větrná), ulice Obora je lemována pozemky, které nejsou v době zpracování studie zastavěné. Pro oblast nad Smetanovou ulicí (Nad lomem a Hlásnicko) je zpracována územní studie, která předkládá hustě zastavěné, přísně regulované území s charakterem sídliště.

Územní studie si klade za cíl koncepčně navázat na stávající charakteristickou zástavbu, zároveň je ale vzhledem k poloze řešeného území vůči městu a bezprostředně přilehlým lokalitám zjevná exkluzivita pozemků. V souvislostech s lokalitou Nad Smetanovou a Tolstého je nutné vyřešit nevyhovující dopravní provázanost.

Základní úvaha vyplývá z repetitivního přístupu severně od ulice Okrajové tak, aby rytmus zástavby v území byl plynulý.

V severní části řešeného území (Z25 a Z27 - dnes určeno územním plánem pro plochy veřejného prostranství určené pro realizaci komunikace) se nabízí vymezit územní rezervu pro obdobné napojení na zastavěné území města v době, kdy bude nyní řešené území nad ulicí Okrajovou a Obora kapacitně vyčerpáno.

Z podkladu majetkoprávní mapy je zřejmé, že soukromé nezastavěné pozemky č.p. 4042/1 (zahradka) a č.p. 6055/11 (orná půda) mohou posloužit jako průtah do řešeného území. Jejich poloha navíc umožní zklidnění dopravního provozu. Zhotovitel si je vědom rizika průjezdnosti, zejména ve vazbě na statickou dopravu plynoucí z nedostatku parkovacích

míst v ulicích Tkalcovská a Větrná. V případě nutnosti bude tento prostup určen pouze pro pěši.

B.1.B. Charakteristika navrhovaného řešení

Území má výhodnou orientaci. Na západ a jih se otvírají dálkové pohledy do krajiny, východ má na horizontu hradbou stávající zeleně a stabilizované zástavby městského a příměstského charakteru. Smyslem územní studie je navrhnout základní strukturu v území.

Navrhované řešení reflektuje charakter stávající zástavby v bezprostřední blízkosti řešeného území. Z jižní strany je řešené území lemováno zhuštěnou zástavbou mezi ulicemi Tkalcovská a Větrná, mezujícím prvkem je pak řada samostatně stojících rodinných domů. Tyto domy jsou dnešní faktickou hranicí území, pro zachování kontinuity se v návrhu tyto rodinné domy opakují, a to jak svým objemem, tak i velikostí pozemku. Vytváří se identická ulice. Severovýchodním směrem je navržena bloková zástavba s vnitřním dvorem, svou dimenzí odkazující k zhuštěné zástavbě ulic Tkalcovská a Větrná. Zároveň je tento blok zástavby možným iniciačním bodem pro území - v případě směny pozemků města se soukromými vlastníky a bez nákladných napojení na technickou infrastrukturu je možné začít území realizovat.

Na řadu rodinných domů a blokovou zástavbu jsou navázány plochy veřejných prostranství. Jejich uspořádání přímo navazuje na požadavek ÚP na objekt likvidace dešťových vod, který přiléhá ke kruhovému objezdu P19. Páteří komunikací tvoří spojnice mezi okružními křižovatkami P19 a P15. Tato komunikace je navržena tak, aby byla v co největší míře lemována zelení. Vnitřní část lokality tvoří územní rezerva, která výhledově poslouží pro realizaci veřejně prospěšné zástavby. Zhotovitel uvažuje např. s domem pro seniory, službami, mateřskou školou, školou, apod. Náplň vyplývá z aktuálních potřeb města, které se neustále proměňují a v současné době, vzhledem k nezastavěnosti lokality, nemá návrh čehokoli konkrétního reálný základ.

Severní pás řešeného území včetně plochy Z18 je určen pro zastavění rodinnými domy. Pozemky jsou uvažovány o rozměrech cca 700 - 1000 m², navrhovaná zástavba má jednotný ráz. Opticky jsou spojeny shodně orientovanými hlavními průčelími domů, které musí být osazeno na stavební čáru, předzahrádkami, jednotnou výškou oplocení, které tvoří čáru uliční.

Výstavbu rodinných domů provází i stavby „doplňkové“, jako jsou garáže, přístřešky pro odstavení vozidel, zahradní domky, nebo např. předsazené vstupy do objektů. Tyto nejsou ve výkresové části zobrazeny záměrně. Předpokládá se dodržení pravidel plynoucích z vyhlášky č. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území) a s osazením hlavní hmoty objektu na stavební čáru. Stavby „doplňkové“ musí být umístěny na pozemku za stavební čáru, mohou být s hlavním objemem domu přímo/funkčně propojeny. Pozice vjezdu není závazná, grafická příloha zobrazuje doporučené umístění.

Hlavním cílem studie je navrhnout základní členění území na plochy pro bydlení a veřejná prostranství, určit systém komunikací a ploch zeleně. Zpracovatel předpokládá, že dílčí plochy budou dále řešeny až na základě skutečné poptávky po pozemcích, cílem studie není navrhnout jediné správné řešení, ale naopak prověřit možnosti, které území nabízí.

Pro celé řešené území je žádoucí, aby v dílčích plochách byla zástavba řízena tak, aby bylo dosaženo alespoň obdobné výškové hladiny domů, orientace hlavních objektů, obdobné řešení tvarosloví střech, podobného rázu oplocení, atd.

Regulační prvky:

V řešeném území jsou vymezena veřejná prostranství. Jedná se o komunikace a parkovací stání, plochy zeleně, plochy určené občanskou vybaveností. Plocha veřejných prostranství, určených územní studií pro občanskou vybavenost, je vymezena svým rozsahem ve dvou variantách (alternativa 1 a alternativa 2). Uliční i stavební čára jsou navrženy jako závazné.

Rodinné a řadové domy jsou regulovány takto:

- poloha jednotlivých domů (rodinných i řadových) na pozemku je dána stavební čarou, na kterou musí být umístěno hlavní průčelí stavby (*neplatí pro 3 rodinné domy v ubíhajícím severním cípu řešeného území při výjezdu z města*)
- rodinné domy budou mít maximálně dvě obytná podlaží, mohou být podsklepeny
- řadové domy - zhuštěná zástavba (iniciační bod -) budou mít maximálně tři obytná podlaží, mohou být podsklepeny
- veškeré doplňkové stavby musí být jednopodlažní s plochou, případně pultovou střechou, jejich poloha musí být v souladu s Vyhláškou č. 501/2006 Sb., tyto stavby musí být odsunuty za stavební čáru směrem do pozemku
- oplocení musí mít maximální výšku 1,5 m, doporučená je zděná konstrukce s průhlednou výplní, v každé řadě domů musí mít oplocení shodnou výšku
- maximální zastavěná plocha stavební parcely je 35%

Stavební čára je linie, na kterou je předepsáno umístit hlavní průčelí stavby. Stavby rodinných domů nesmí svým půdorysem tuto linii směrem do předzahrádek přesahovat. Stavební čára je definována jako:

- kompaktní (uzavřená) linie s možností řadové výstavby na její hraně (zhustěná bloková zástavba s vnitřním dvorem při severovýchodní hranici řešeného území - tzv. Iniciační bod),
- jednodílná (otevřená) linie s možností solitérní výstavby na její hraně, tj. s odstupy mezi jednotlivými domy (ostatní vymezené plochy samostatně stojících rodinných domů)

Pro plochu veřejného prostranství, která je určena pro občanskou vybavenost, není stavební čára definována. Plocha je vymezena čarou uliční.

Uliční čára je linie definující území vzhledem k veřejnému prostranství (u rodinných domů je shodná s hranicí oplocení)

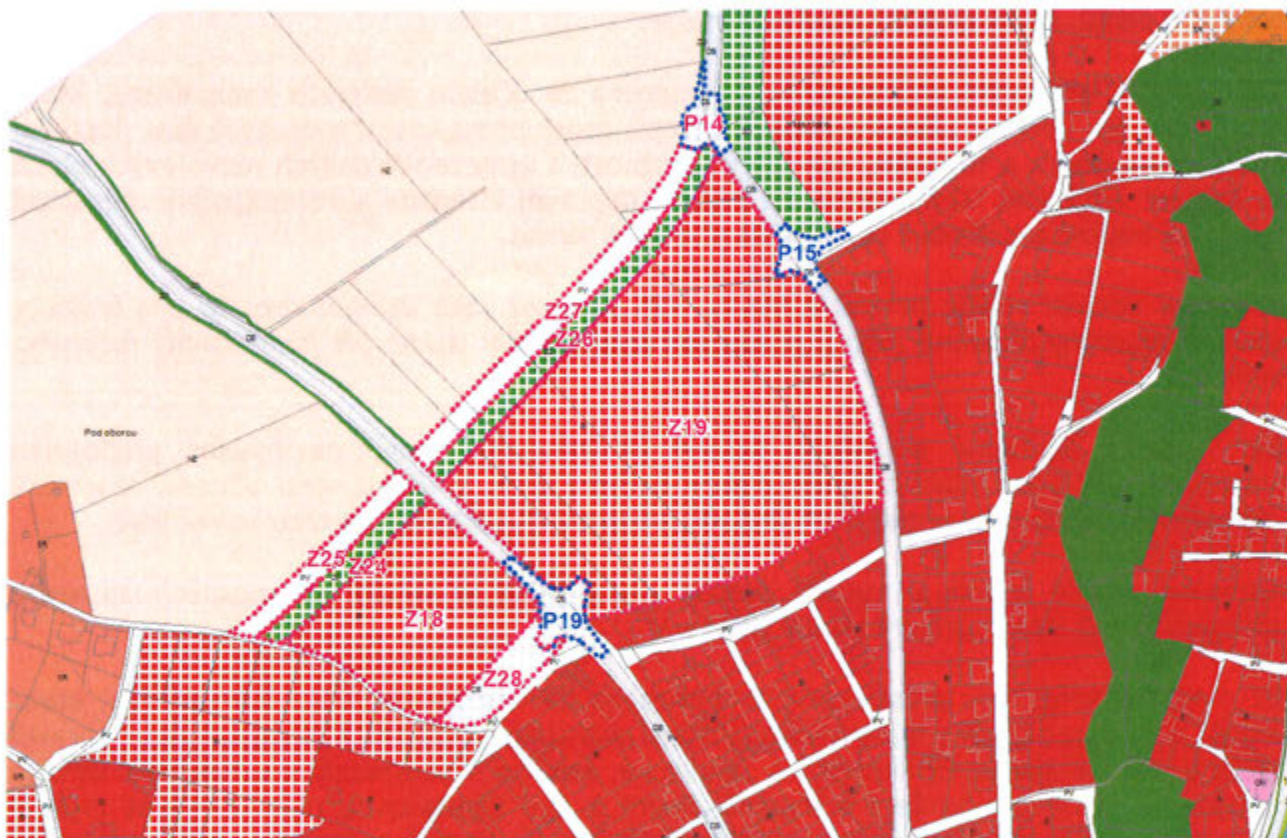


Vybudování jednotně vyhlížející čtvrti považuje zhotovitel za pozitivní výsledek s ohledem na pokorný přístup k územnímu plánování. Za kvalitní příklad městského bydlení považuje zhotovitel např. Lomenou ulici na pražské Ořechovce. Cílem návrhu jsou dostatečně široké komunikace, pohodlné chodníky, jednotná linie plotů a dostatek zeleně.

B.2. Doprava

B.2.A. Požadavky plynoucí z územního plánu a jejich vyhodnocení

Zásadním parametrem pro navržené řešení je koncepce dopravního napojení na stávající komunikační síť. Z územního plánu vyplývají tyto požadavky:



P14 - plocha dopravní infrastruktury vymezená pro účel realizace okružní křižovatky na křížení ul. Jesenická (silnice II/445) a navrhované komunikace po severní hraně zastavitelné plochy pro bydlení **Z19** (plocha **Z27**).

*Zhotovitel územní studie navrhuje plochu **Z27** stanovit jako územní rezervu pro budoucí napojení zástavby.*

P15 - plocha dopravní infrastruktury vymezena za účelem realizace okružní křižovatky na křížení ulice Jesenická (silnice II/445) a navrhované komunikace po severní hraně zástavby v ulici Smetanova, v souladu s územní studií „Nad Smetanovou ulicí“.

*Zhotovitel územní studie náplň tohoto závazku považuje za zásadní pro navrhované řešení. Umístění okružní křižovatky je v souladu s předloženou územní studií. Okružní křižovatka **P15** uzavírá páteřní komunikaci, která protíná plochu **Z19**.*

P19 - plocha dopravní infrastruktury vymezena za účelem realizace okružní křižovatky na

křížení ulic Rýmařovská a ul. Obora, v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

Zhotovitel územní studie okružní křižovatku P19 do návrhu zohlednil. Okružní křižovatka uzavírá páteřní komunikaci, která protíná plochu Z19. Provozní řešení musí zohlednit i přechody pro pěši, aby byla zajištěna plynulost pohybu nejen vozidel, ale i osob.

Z24 - plocha ochranné zeleně podél navrhované propojující komunikace (Z25) k izolaci přilehlé plochy pro bydlení **Z18**, v úseku mezi ulicemi Obora a Rýmařovská., a redukcí negativních dopadů dopravního provozu na této komunikaci.

Zhotovitel studie navrhuje využití plochy přehodnotit a využít ve prospěch zástavby rodinných domů, které územní studie navrhuje.

Z25 - plocha veřejného prostranství je vymezena za účelem realizace komunikace, která propojí lokalitu Obora s ulicí Rýmařovská, zlepši prostupnost území a přenesení část dopravní zátěže z ulic Obora a Tolstého, kde lze v souvislosti s vymezením dalších rozvojových ploch pro bydlení v lokalitě Obora očekávat zvýšení dopravní intenzity a s ním spojené negativní dopady na obytné prostředí v této rezidenční části města.

Zhotovitel územní studie navrhuje plochu Z25 stanovit jako územní rezervu pro budoucí napojení zástavby obdobně jako ji předkládá tato územní studie při jižní hranici řešeného území.

Z26 - plocha ochranné a izolační zeleně je vymezena podél navrhované propojující komunikace (Z27) k izolaci přilehlé plochy bydlení **Z19**, v úseku mezi ulicemi Jesenická a Rýmařovská, a redukcí negativních dopadů z dopravního provozu na této komunikaci.

Zhotovitel studie navrhuje využití plochy přehodnotit a využít ve prospěch zástavby rodinných domů, které územní studie navrhuje.

Z27 - plocha veřejného prostranství je vymezena za účelem realizace komunikace, která propojí ulici Jesenickou s Rýmařovskou, zlepši prostupnost území a přenesení část dopravní zátěže z ulic Okrajová, Rýmařovská a Jesenická, kde lze v souvislosti s vymezením dalších rozvojových ploch pro bydlení v lokalitě Obora a nad Smetanovou ulicí očekávat zvýšení dopravní intenzity a s ním spojené negativní dopady na obytné prostředí v této rezidenční části města.

Zhotovitel územní studie navrhuje plochu Z27 stanovit jako územní rezervu pro budoucí napojení zástavby obdobně jako ji předkládá tato územní studie při jižní hranici řešeného území.

Z28 - plocha dopravní infrastruktury je určena pro umístění pozemních (řadových) garáží, které budou řešit současný deficit parkovacích stání v severní části města, zejména podél ulic Tolstého a Rýmařovská. Plocha pro pozemní (řadové) garáže je vymezená na severním okraji stabilizované zástavby, v návaznosti na hranici zastavěného území.

Zhotovitel navrhuje místo pozemních komunikací uvažovat s parkovacími plochami. Stavební objekty garáží vyžadují napojení na síť technické infrastruktury. Vzhledem ke skutečnosti, že uvažované pozemní garáže mají sloužit zejména obyvatelům ulic Tkalcovská a Větrná, kde je potřeba parkovacích stání nejvíce žádoucí, a skutečnosti, že jejich využitelnost pro místní je sporná vzhledem ke vzdálenosti, navrhuje zhotovitel uvažovat se sběrným parkovištěm, které by potřebu odstavit vozidlo řešilo dle aktuálních potřeb.

B.2.B. Návrh dopravního řešení

Plocha Z19 je napojena okružní křižovatkou P15 na silnici II/445, ul. Jesenická, z jihu jsou plochy Z19 a Z18 napojeny okružní křižovatkou P19 na silnici III/4451, ul. Rýmařovská. Komunikace v řešeném území jsou dále koncipovány takto:

Územní studie navrhuje využít soukromé pozemky č.p.4042/1 (zahrada) a č.p. 6055/11 (orná půda) jako prostup do řešeného území. Zhotovitel navrhuje tento prostup realizovat pro pěší i pro motorová vozidla. Pokud by ulice pak byla neúnosně zatížena parkováním osobních vozidel z ulic Tkalcovská a Větrná, kde je parkování kritické, navrhuje zhotovitel tento prostup určit jen pro pěší. Výhoda zákazu motorových vozidel by byla v omezení provozu v bezprostřední blízkosti veřejných prostranství, respektive územních rezerv pro ně určených.

Severním směrem je navrženo prodloužení, které spolu s paralelní komunikací rozdělí severní pás plochy Z19 na třetiny.

Dopravní obslužnost v části rodinných domů je navržena komunikací vždy o dvou jízdních pruzích, které jsou oboustranně lemovány chodníky. Na chodník pro pěší navazují předzahrádky domů, které zajistí izolační zeleň, stejně jako parkovací stání pro jednotlivé stavební objekty. Každá slepá ulice je opatřena obratištěm ve tvaru „T“. Výhledově je možné obratiště vzájemně propojit a případně provoz usměrnit. Zároveň je možné v budoucnu tyto komunikace smysluplně prodloužit.



ilustrační foto: typická ulice městského a příměstského bydlení, zdroj: Google maps

Jihozápadní část Z18 je řešena obdobně jako severní část území, je doplněna o navržené parkoviště o kapacitě cca 38 stání (nahrazuje územním plánem uvažované pozemní garáže, které z hlediska využitelnosti postrádají opodstatnění)

Podél komunikací II/445, ul. Jesenická a III/4451, ul. Rýmařovská je dopravní obslužnost rodinných domů navržena jednosměrnou komunikací, která je s uvedenými silnicemi II. a III. třídy v souběhu (platí pro alternativu 1). Variantně (alternativa 2) jsou tyto rodinné domy napojeny na komunikace II. a III. třídy přímo.



ilustrační foto: typická ulice městského a příměstského bydlení, zdroj: Google maps

Území, které je určeno především pro plochy bydlení, bude muset reagovat na požadavky na bezpečnost provozu a omezení rychlosti motorových vozidel. Zhotovitel navrhuje označit území značkami IP26a a IP26b. „Obytná zóna“ nadřadí chodce motoristům. Vzhledem k exkluzivitě pozemků lze očekávat zvýšený počet chodců a dětí na ulicích a toto dopravní omezení pokládá zhotovitel za účelné.

Navržené komunikace a jejich výměry (platí k návrhu v alt. 1):

druh komunikace	popis	výměra
komunikace pro motorová vozidla	ulice mezi rodinnými domy, páteřní komunikace spojující okružní křižovatky	~ 10350 m ²
chodníky, trasy pro pěší	chodníky lemující silnice mezi RD, plochy pro pěší podél veřejných prostranství	~ 3870 m ²
vjezdy na soukromé pozemky	snížené vjezdy ke garážím rodinných domů, strukturou nebo barevně odlišené plochy vymezující prostor vjezdu	~ 210 m ²

Detailní zpracování by mělo být předmětem dalších stupňů projektové dokumentace; zhotovitel předpokládá další řešení v dílčích fázích, které budou vycházet z aktuálních potřeb v území.

B.2.C. Bilance statické dopravy

Pro každý jeden navržený rodinný dům:

vlastní pozemek RD	1 parkovací stání
předzahrádka RD	1 odstavné stání

Bloková zástavba v ploše Z19 přiléhající k silnici II/445, ul. Jesenická, má navržena parkovací stání jako šikmá, v souběhu s uvedenou komunikací. Kapacita navrženého parkoviště je v této fázi návrhu 26 parkovacích míst. Zhotovitel uvažuje s kombinací parkovacích stání se stromy v „ostrůvcích“ s podsadou. Bude tak vytvořena kompaktní alej,

která bude celé území lemovat a vymezovat. Ostrůvky mohou být řešeny jako zvýšené oproti komunikaci a chodníku, což zajistí větší bezpečnost uživatelů vůči přilehlé silnici II. třídy. Stromy vysazené v pravidelném rozponu vytvoří dojem aleje, typické pro místní komunikace vedoucí z města.

B.2.D. Městská hromadná doprava, integrovaný dopravní systém

Místní hromadná doprava je zajišťována v rámci Integrovaného dopravního systému Olomouckého kraje (spol. ARRIVA Morava a.s.). Nejbližší zastávka je vůči plochám Z18 a Z19 vzdálena v docházkové vzdálenosti na spojnici ulic Větrná a Okrajová.



zdroj: Google Maps, 05/2017

B.3. Technická infrastruktura - v souladu s platným ÚP

Zásobování zemním plynem

Plochy změn v lokalitách Obora a Vinný Vrch (m.j. Z18) budou zásobovány zemním plynem prostřednictvím nových, v územním plánu navrhovaných řadů, napojených ze stávající NTL plynovodní sítě.

Zastavitelné plochy Z19 budou napojeny na zemní plyn ze stávající plynovodní sítě, která leží v dosahu.

Zásobování teplem

Územní plán předpokládá stabilizaci stávajícího systému centrálního zásobování teplem. Napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby je vymezeno ve výkresové části platného územního plánu.

Zásobování elektrickou energií

Územní plán respektuje stávající rozvody VN a VVN v řešeném území včetně jejich ochranných pásem.

Plocha **Z19** bude zásobována elektrickou energií prostřednictvím trafostanice TSN 2 napojené nadzemním přívodem ze stávající trasy procházející severně od rozvojové plochy.

Zásobování vodou

Z navrhované ATS v areálu vodojemu Jesenická bude vedena druhá větev navrhovaného vodovodního řadu pro zásobování ploch záměrů Z18 a Z19, z větší části mimo dosah stávajícího tlakového pásma.

Kanalizace

Plochy záměrů **Z18 a Z19** u Rýmařovské ulice budou odkanalizovány oddílnou kanalizací. Dešťové vody z komunikací v plochách Z18 a Z19 budou akumulovány v objektech likvidace dešťových vod, z nichž bude dešťová kanalizace zaústěná do systému povrchových příkopů sloužících k odvodnění lokality Obora. Ostatní dešťové vody budou zasakovány v rámci jednotlivých pozemků. Splaškové odpadní vody budou odváděny oddílnou splaškovou kanalizací zaústěnou do stávajících kanalizačních stok nacházejících se na v bezprostřední blízkosti rozvojových ploch.

Návrh konečného řešení musí být řešen v souladu s ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Vedení jednotlivých sítí by mělo být koordinováno s cíli této územní studie - technická infrastruktura bude řešena v rámci veřejných prostranství.

B.4. Majetkoprávní vztahy

Vlastníci pozemků dotčených územní studií:

Parcelní číslo	Vlastnické právo	Výměra/ m ²	Druh pozemku:	Plocha dotčená územní studií:
4042/1	Kráčmarová Marta Komenského 369/36, 785 01 Šternberk	443	zahrada	443 m ² prostup do území
6047/1	Šubová Věra, Větrná 907/21, 795 01 Rýmařov Zapletal František, Nádražní 1786/14, 785 01 Šternberk Zapletal Rostislav, Voskovcova 727/2, Nové Sady, 779 00 Olomouc	41254	orná půda	21166 m ²
6055/1	Sitko Tomáš, Tichá 93/11, 779 00 Samotíšky Smola David Mgr., Uničovská 2130/81, 785 01 Šternberk	59458	orná půda	26072 m ²
6055/13	Handl Jiří, Za zahradami 380/8, 785 01 Šternberk Pospíšilová Alice, Za Zahradami 2217/22, 785 01 Šternberk Šmejkal Jiří Ing., Radniční 156/17, 785 01 Šternberk	16266	orná půda	10445 m ²

6055/17	Česká republika Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11A, 130 00 Praha 3	10535		<i>Změna vlastnických práv v průběhu zpracování územní studie - viz níže</i>
6055/17	Česká republika Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11A, 130 00 Praha 3	4854	orná půda	-
6055/35	Město Šternberk Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk	551	orná půda	496 m ²
6055/36	Česká republika Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11A, 130 00 Praha 3	511	orná půda	511 m ²
6055/37	Město Šternberk Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk	4619	orná půda	4619 m ²
6055/18	Sitko Tomáš, Tichá 93/11, 779 00 Samotišky Smola David Mgr., Uničovská 2130/81, 785 01 Šternberk	5446	orná půda	3393 m ²
6055/29	Město Šternberk Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk	4380	orná půda	-
6055/30	Město Šternberk Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk	5016	orná půda	2194 m ²
6055/32	Město Šternberk Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk	5227	orná půda	5227 m ²
6055/33	Město Šternberk Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk	5602	orná půda	5602 m ²
6055/34	Město Šternberk Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk	3900	orná půda	3900 m ²
6065/11	Kráčmarová Marta Komenského 369/36, 785 01 Šternberk	60	orná půda	60 m ² prostup do území

Zhotovitel zpracoval majetkoprávní mapu s vymezením řešeného území. Na podkladě této mapy je zřejmé, že je nezbytné určit iniciační bod, od jehož realizace je možné rozvoj v území začít.

Tímto bodem by mohl být blok zhuštěné řadové zástavby s vnitřním dvorem při ulici Jesenická. Toto řešení nabízí jednak úsporné napojení na síť technické infrastruktury, navíc

v rámci majetkoprávní mapy může poskytnout prostor k investiční činnosti. Směna pozemků je možností, jak začít v území pracovat ve prospěch veřejných prostranství.

B.5. Návrh zeleně a veřejných prostranství

B.5.A. Zeleň a veřejná prostranství

Navržená veřejná prostranství se nacházejí v urbanizovaném prostředí městského charakteru. Smyslem veřejných prostranství je zvýšit kvalitu života a snížit negativní dopady stresujících elementů obyvatel, jako je především doprava a navazující hluk.

Návrh předkládá široké spektrum navrhované zeleně různého charakteru. Městská a příměstská zeleň spoluvytváří obraz území, ovlivňuje mikroklimatický režim, rekreační hodnotu, obyvatelnost, hygienické podmínky i estetickou úroveň. Veřejná prostranství, která patří mezi nezastavěné plochy ve městě jsou plochy města, kde se může a měla by se objevit zeleň. Druhovost prostor poskytnutých uživatelům podporuje sociální schopnosti obyvatel. Kvalitní prostor, který mohou lidé využívat a kde se mohou setkávat, dává smysl bydlení ve městech.



prostor pro setkávání, zdroj: pinterest.com

Zhotovitel navrhuje pro veřejná prostranství vymezit několik ploch:

V ploše Z19, v bezprostřední blízkosti okružní křižovatky P19 je stanoven územním plánem prostor pro objekt likvidace dešťových vod. Nabízí se proto objekt likvidace dešťových vod řešit pomocí plastových zasakovacích bloků. Tyto plastové bloky se umístí pod povrch a vytvoří dostatečný prostor, jakousi podzemní nádrž, pro akumulaci vody. Umožňují pak rychlé odvedení dešťové vody z povrchu, která je poté v nádrži z bloků akumulována a buď se pomalu vsakuje, nebo řízeně odvádí mimo městské pozemky. Tyto systémy jsou vhodné pro odvodnění celých průmyslových či obchodních areálů, parkovišť, zatravněných ploch a dalších městských pozemků, kde je třeba, aby voda nezůstávala na povrchu nebo svým divokým odtokem nepůsobila škody. Nespornou výhodou těchto voštinových bloků je možnost zatravnění a ozelenění, prostor nad nimi je možné navrhnout jako prostor podobný parku.

Návrh uvažuje s využitím vymezené plochy pro klidovou zónu s možností posezení, s dětským hřištěm, které je umístěno záměrně co nejdál od okružní křižovatky a herní loukou. Navzdory trendu doby, kdy si lidé budují vlastní hřiště na vlastních pozemcích za vysokými ploty, je zhotovitel přesvědčen o pozitivních aspektech stýkání se v kvalitních, veřejnosti přístupných prostorách. Pro všechny obyvatele čtvrti, komunity, je vzájemná socializace důležitá. Budou-li se lidé z jedné části města potkávat, budou se cítit v prostředí bezpečněji.

V severozápadním cípu plochy Z18 bude dle předaných podkladů nutné řešit samostatný objekt likvidace dešťových vod. Shodně s konceptem řešení veřejného prostranství plochy Z19 uvažuje zhotovitel s ozeleněním potřebné plochy. Tím bude mít i tato část, svoje vlastní veřejné prostranství určené k rekreaci obyvatel.

Zeleň obecně by měla být řešena v úzké vazbě nejen na navrhované dopravní řešení, ale i navrhovanou zástavbu. Studie vymezuje několik kategorií zeleně. Podrobnější návrh, výběr stromů a rostlin by měl být předmětem dalšího stupně projektové přípravy, optimálně ve vazbě na každou dílčí část území v rámci etapizace.

Kategorizace navržené zeleně (platí k návrhu v alt. 1):

kategorie	popis	poznámka	výměra
liniová zeleň udržovaná	doprovodná udržovaná zeleň podél liniových staveb, převážně komunikací, zeleň křižovatek včetně okružních, ostrůvků zeleně podél komunikací, apod.	optická bariéra podél komunikací II/445, ul. Jesenická a III/4451, ul. Rýmařovská, okružní křižovatky P15 a P19, zeleň parkovišť; navrženo včetně prvku aleje	cca 3100 m ²
menší parkově upravené plochy	menší sadovnický upravené plochy zeleně s převažující dekorativní funkcí	zajišťují ozelenění podzemních voštinových bloků pro likvidaci dešťových vod; součástí je i dětské hřiště, klidová zóna a herní louka	cca 4900 m ²
zeleň uzavřeného vnitrobloku	zeleň uvnitř vnitrobloku bytové zástavby, charakter soukromého pozemku	vnitřní část uzavřeného vnitrobloku iniciačního bodu území, prostor soukromý	cca 2400 m ²
zeleň obytných souborů, zahrady RD	zahrady u bytové výstavby, zcela soukromé		cca 26000 m ²
zeleň - předzahrádky	předzahrádky bytové výstavby, zcela soukromé	charakter městské zeleně, optická součást ulic	cca 4890 m ²

Vzhledem k navržené blokové zástavbě (reflektující zhuštěnou zástavbu mezi ulicemi Rýmařovská, Tkalcovská a Větrná) uvažuje návrh s vytvoření „zeleného“ vnitrobloku mezi řadovými domy, stejně tak podél všech komunikací bude vysazena ochranná zeleň.



ilustrační foto: typická zeleň vnitrobloku, zdroj: Google obrázky

Průtah, respektive prostup pro pěší, do řešeného území z jižní strany, z ulice Okrajové, je záměrně řešen prostorově velkoryse a navrhuje tuto komunikaci osadit středovou alejí. Středová alej může být řešena rovněž jako jednostranná, pokud bude toto řešení vhodnější vzhledem k řešení dopravy, zejména statické. Jednostranná alej by umožnila řešit statickou dopravu postranními zálivy.

Doplňkem systému sídelní zeleně je zeleň integrovaná v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v rámci ploch bydlení.

Výsadba musí být navržena tak, aby respektovala průběh tras inženýrských sítí a jejich ochranných pásem.

Veřejná prostranství určená k relaxaci a pro umístění herních prvků bude vhodné lemovat živými ploty. Zhotovitel doporučuje listnaté dřeviny domácího původu. Tyto budou opticky oddělovat klidové zóny a působit jako protiprachová clona, a pomohou eliminovat negativní dopady dopravy. Zároveň jsou v menších parkově upravených plochách navrženy solitérní stromy domácího původu, případně jejich skupiny, celá plocha těchto prostranství bude sjednocena trávnikem. Cílem je vytvořit zónu klidu s vlastní intimitou, která poskytne obyvatelům nově řešené městské části prostor pro trávení volného času, respektive volnočasových aktivit.

B.5.B. Nakládání s odpady

Pro řešené území je vyhrazeno místo v bezprostřední blízkosti okružní křižovatky P19, které by mohlo sloužit jako centrální místo pro sběr tříděného odpadu. Zhotovitel navrhuje použít podzemní sběrné kontejnery, které jsou už v centru města využívány. Pozitivem je nejen vyšší kapacita sběrných nádob, ale i estetická hodnota. Tento způsob třídění odpadu velmi dobře doplňuje městský mobiliář, který bude v rámci veřejných prostranství použit.

B.5.C. Městský mobiliář

V řešeném území bude nezbytné řešit osazení veřejného osvětlení, v klidových zónách lavičky, stojany na kola, odpadkové koše, popelníky, atp. Zhotovitel doporučuje zvolit mobiliář dodávaný českým výrobcem, ve vysoké kvalitě zajišťující dlouhou životnost s co nejsnazší údržbou. Konkrétní výběr městského mobiliáře by měl být předmětem dalších stupňů projektové přípravy ve vazbě na konkrétní návrh veřejných prostranství.

V základní rozvaze uvažuje zhotovitel s výrobky např. společnosti mmcité (www.mmcite.cz)

C. Soupis výkresů v grafické části

C.0.	Katastrální mapa	1 : 2000
C.1.	Situace širších vztahů	1 : 2000
C.2.	Ortofotomapa	1 : 2000
C.3.	Situace sítí + komunikace	1 : 2000
C.4.	Majetkoprávní situace	1 : 1000
C.5.	Hlavní výkres - návrh v alternativě 1	1 : 1000
C.6.	Výkres dopravní infrastruktury	1 : 1000
C.7.	Výkres zeleně	1 : 1000
C.8.	Hlavní výkres - návrh v alternativě 2	1 : 1000

D. Doklady a použitá literatura

D.1. Doklady - samostatná příloha

D.2. Použitá literatura

- PROSTORY

Průvodce tvorbou a obnovou veřejných prostranství

Kolektiv autorů, editor: Marie Římanová

Vydala Partnerství, o.p.s., Brno 2013, první vydání

- Pavel Hnilička: Sídlní kaše

Vydal Host - vydavatelství, s.r.o., Brno 2012, druhé, doplněné vydání

- SUB URBS: KRAJINA, SÍDLA A LIDÉ

Martin Ouředníček, Petra Špačková, Jakub Novák (eds.)

Vydalo Nakladatelství Academia, Středisko společných činností AV ČR, v.v.i., Praha 2013, první vydání