

ÚZEMNÍ STUDIE DOLOPLAZY

lokalita „Východní humna“



ZPRACOVATEL:
Magistrát města Olomouce, Odbor dopravy a územního rozvoje
Ing.arch. Libor Dašek

POŘIZOVATEL:
Magistrát města Olomouce, Odbor dopravy a územního rozvoje
Ing. Marek Černý, oprávněná úřední osoba

07/2020

Zdroj obrázku na úvodní stránce: www.mapy.cz

ÚVOD

- (1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití území zastavitelné plochy tzv. východních humen v k.ú. Doloplazy u Olomouce, 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 (stavebního úřadu) v území.
- (3) Řešeným územím je zastavitelná plocha bydlení vymezená platným územním plánem v místě tzv. východních humen v Doloplazích a dále zastavěné území podél východní záhumenní cesty. Součástí řešeného území jsou také přírodní a krajinné plochy navazující na zastavitelnou plochu. 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 v šířkách umožňující optimální umístění a rozvoj veřejné infrastruktury, využití obsluhovaných ploch a zajišťující dobré životní prostředí.
- (5) Podél hlavního veřejného prostranství jsou navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky)¹ pro rodinné domy. Tyto pozemky jsou k tomuto veřejnému prostranství orientovány svou užší stranou, zatímco delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství do středu bloku, nebo do krajiny. Vymezování samostatných stavebních pozemků mimo přímou návaznost na zobrazené hlavní veřejné prostranství se nepřipouští. Způsob funkčního využití stavebních pozemků je dán územním plánem.
- (6) Umístění staveb na pozemky je navrženo ve stavební čáře. Umístění staveb ve stavební čáře bude vytvářet souvislé prostorové vymezení veřejného prostranství (ulice) a proto ve stavební čáře budou umístěny hlavní objemy staveb, orientované podélně se stavební 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 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 východu, nebo tak, 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 v souladu s ust. § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

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

- (9) Umístění staveb na pozemky vůči protější společné hranici podle bodu (8) je volitelné ve dvou následujících možnostech tak, aby nedošlo ke znemožnění umístění stavby na sousedním pozemku podle bodu (8):
- stavba bude umístěna současně i na protější společnou hranici a pozemek tak bude zastavěn v celé šíři;
 - mezi protější společnou hranicí a stavbou bude ponechán volný prostor v šíři nejméně 7,0 m, ve stísněných podmínkách nejméně 4,0 m (podle § 25 odst. 2 vyhl.č. 501/2006Sb.). Stísněné podmínky jsou stanoveny pro pozemky užší než 17 m.
- (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 nezasahovalo do veřejných komunikací. Z tohoto důvodu je přípustné 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 místní části obce. Jedná se zejména o dodržení těchto základních požadavků:
- Hlavní (uliční) objemy staveb budou v rozsahu bodu (6) umístovány podélně s veřejným prostranstvím tak, aby v co největší míře prostorově vymezovaly veřejné prostranství a oddělovaly je od vnitrobloku;
 - 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 a vikýře apod.), s tradičním sklonem střešních rovin (přibližně 30° - 40°), bez valeb a polovaleb. Zastřešení vedlejších uličních objemů (např. vestavěných garáží) je kromě výše uvedeného možné i plochou střechou;
 - Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou;
 - Výška zástavby tato územní studie neurčuje a vyplývá z územního plánu;
 - Výška plotů oplocených předzahrádek bude nejvýše 1,4 m a provedení plotů bude transparentní.

KONCEPCE DOPRAVY

- (12) Dopravní napojení pozemků staveb se v řešeném území navrhuje ze stávajícího, průjezdného obousměrného úseku místní komunikace. Pohyb pěších bude sloučen s provozem na vozovce. Pro přístup k zemědělským pozemkům a do krajiny se zachovávají stávající, nebo navrhují nové, či obnovují zaniklé polní cesty.
- (13) Podél místní komunikace dle bodu (12) se v souvislosti se zastavitelnými plochami pro bydlení navrhuje umístění veřejných parkovacích stání v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stání na každých 20 obyvatel).
- (14) Napojení jednotlivých pozemků staveb na místní komunikaci dle bodu (12) se navrhuje jednotlivými sjezdy. Jejich umístění je nutno koordinovat s veřejnými parkovacími stáními podle bodu (13) a vzrostlou výsadbou podle bodu (24).

- (15) Odvodnění zpevněných ploch pro komunikace bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací průlehy (zatravňovou mělkou příkopu) podél komunikace v odpovídající šířce.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (16) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do stávající jednotné kanalizace uložené ve veřejném prostranství a napojené na stávající jednotnou 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 vsakovány na pozemcích staveb (případně zadržovány pro jiné využití) a teprve nevsáknuté nebo pozdržené dešťové vody budou při prokázání nemožnosti jiného řešení bezpečnostními případy či řízenými odtoky vypouštěny do stávající jednotné kanalizace uložené ve veřejném prostranství. Vsakování dešťových vod bude ověřeno odborným výpočtem a hydrogeologickým posouzením.
- (18) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího 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 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 prodlouženými rozvody a zařízeními umístěnými ve veřejném prostranství.
- (21) Pokud se ve veřejném prostranství zpřístupňující pozemek stavby nenachází technická infrastruktura podle bodů (12) až (20) a stavba jejich realizaci vyžaduje, je nezbytné zajistit jejich výstavbu (prodloužení), na základě smlouvy s obcí, či smlouvami s vlastníky příslušné infrastruktury a to koncepčně a kapacitně tak, aby tato síť umožnila obsluhu všech souvisejících částí zastavitelného území.
- (22) Přípojkové nebo měřicí skříně jednotlivých staveb (zejm. plynovodní a elektrické) nebudou umístovány jako samostatně stojící uvnitř veřejného prostranství, ale jako integrované ve fasádách staveb nebo v uličním oplocení a stále veřejně přístupné.

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- (23) V řešeném území se pro zkvalitnění životního prostředí obytného území navrhuje plošné veřejné prostranství – park s možným maloplošným hřištěm (herními prvky).
- (24) V řešeném území se zachovává stávající a navrhuje nová výsadba vzrostlé zeleně v rámci veřejných prostranství. Umístování výsadby bude koordinováno s umístěním technické a dopravní infrastruktury.
- (25) Výsadba na veřejných prostranstvích bude svým druhovým složením a uspořádáním odpovídat venkovskému prostředí.

VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

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

ODŮVODNĚNÍ:

O pořízení aktualizace územní studie v dotčené lokalitě požádala Obec Doloplazy dopisem ze dne 9.3.2016. Pořizovatel zahájil pořizování aktualizace této studie a v souladu s § 30 odst. 2 stavebního zákona vypracoval její zadání, ve kterém určil její obsah, rozsah, cíle a účel. Po následné dohodě s obcí pořizovatel také současně s pořízením zajistil samotné zpracování územní studie.

Řešeným územím je zastavitelná plocha vymezená platným územním plánem obce východně od záhumenní cesty sídla Doloplaz v k.ú. Doloplazy u Olomouce. Dále lze pak k intenzivnějšímu využití – zastavění využít také zastavěné území v podobě zahrad stávající zástavby ústící zahradami k této záhumenní cestě. Podkladem pro aktualizace této územní studie se stal také návrh nového územního plánu. Tento nový územní plán zastavitelnou plochu taktéž navrhuje a společně s tím také krajinné a přírodní prvky v nezastavěném území, které studie upřesňuje, popř. dále rozvíjí.

Způsob funkčního využití území (určeném hlavně pro bydlení v rodinných domech) a maximální výškovou hladinu územní studie nijak nezpřísňuje a je ponechána v dikci územního plánu.

Urbanistickou koncepcí územní studie je podél rozšiřovaného veřejného prostranství záhumenní cesty – ulice vymezit jednotlivé pozemky staveb, využitelné zejména pro umístění rodinných domů. Vymezení pozemků zohledňuje stávající parcelaci, což vytváří vysoký předpoklad pro využití území. Ve východní části řešeného území se však navrhuje dílčí přeparcelace pozemků a to formou jednotlivých směn 1 ku 1, upravující pozici společných hranic vůči veřejnému prostranství.

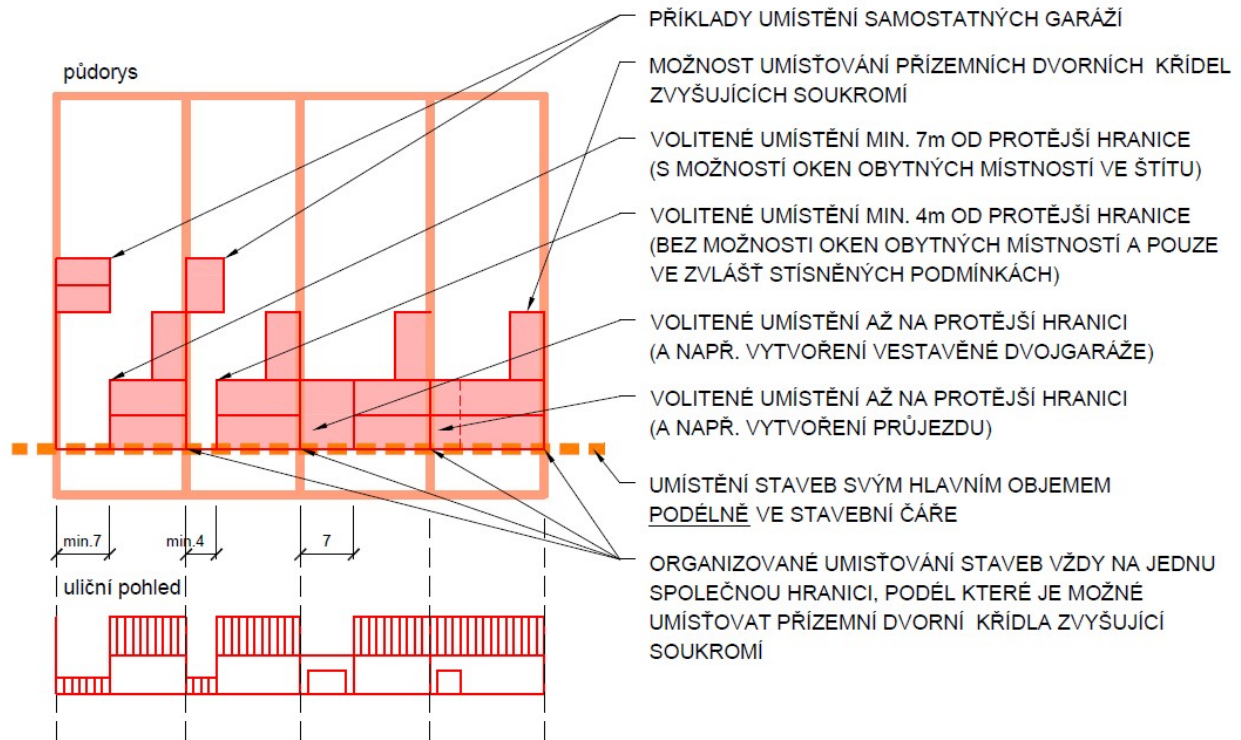
Navrhované nové pozemky staveb jsou podle stávající hodnotné a převažující urbanistické struktury okolní zástavby sídla Doloplazy navrhovány tak, že svou užší stranou přiléhají k veřejnému prostranství a delší stranou odbíhají do hloubky bloku, nebo do krajiny (nezastavěného území). Tímto je zajištěno hospodárné využití veřejné infrastruktury a jsou rozvíjeny hodnoty stávající zástavby, jak požaduje stavební zákon i územní plán. Rovněž je tím zohledněna stávající lánová parcelace.

Územní studie dále navrhuje způsob umístování staveb (rodinných domů) na vymezené pozemky. S ohledem na stávající okolní zástavbu v obci a šíři pozemků, 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 východu (nebo jak je uvedeno v grafické části) a volitelným odstupem vůči protější hranici, aniž by došlo k zamezení stejného způsobu umístění na sousedním pozemku.

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.). Charakter zástavby je dán jednak touto územní studií a šířkou pozemků a také vychází ze sousední původní. Na tomto principu je také založeno umístění staveb v nejstarší části obce.

Z tohoto 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 umísťování staveb v obci, ze kterých existují dva základní výhledy: na ulici a do hloubky pozemku. Tedy do veřejného prostoru, který je bez uličního oplocení více kontrolován, je tak bezpečnější a dále na vlastní pozemek a tedy nikoliv k sousedovi atd. To vše přispívá k vyšší soudržnosti obyvatel.



Výřez navrženého umísťování staveb z výkresu územní studie

Uliční oplocení by bylo nejvýhodnější navrhnout v líci fasád, tedy ve stavební čáře, aby předzahrádky pozemků byly neoplocené. Tímto dochází k zajištění výhledu ze staveb do veřejného prostranství a také současně k vyšší ochraně pozemku stavby. Oplocení předzahrádek bývá zpravidla nízké a snadněji 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 vytváří 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.).

Jelikož je již řešené území z části zastavěno zástavbou s oplocenými předzahrádkami, pozbývá (bohužel) smyslu požadovat neoplocené předzahrádky u dosud nezastavěné části. Určitým argumentem pro oplocené předzahrádky je také dostatečně široké veřejné prostranství. Oplocené předzahrádky se tedy u nové zástavby připouštějí, avšak se navrhuje jejich výšková regulace a také regulace částečné průhlednosti. Možné jsou však nadále i neoplocené předzahrádky.

Územní studie stabilizuje stávající neoplocenou předzahrádku na poz. parc.č. 285, jelikož tato se podílí na rozhledech v křižovatce.

Stavební čára je po vzoru původní 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. Takové umístění staveb vůči ulici je navrženo bez ohledu na odlišné 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, ale také i z tradičních principů řešení stávající hodnotné zástavby, jako je např. typická podélná orientace staveb s ulicí, orientace a způsob zastřešení, nízká členitost průčelí atd. Charakteristické jsou však také výše uváděné organizované způsoby umístování staveb na pozemky. Studií je regulována také výška a provedení oplocení oplocených předzahrádek, jelikož se významně podílí na utváření a kvalitě veřejného prostoru.

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.*

V řešeném území se kromě liniového veřejného prostranství (ulic) navrhuje také plošné veřejné prostranství a to v návaznosti na návrh nového územního plánu. Tento návrh si klade za cíl zvýšit kvalitu životního prostředí v sídle poskytnutím určitého prostoru pro rekreaci (oddych) obyvatel. Tento návrh souvisí také s požadavkem § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb., kde je pro každé 2 ha obytného území vymezuje související ploch veřejného prostranství o výměře alespoň 1000 m², do které se nezapočítávají pozemní komunikace. Plošné veřejné prostranství může být využito jako zatravněná plocha pro

hry dětí, se vzrostlou výsadbou, případně doplněné o obvyklý mobiliář (lavečky, herní prvky).

Napojení staveb je navrženo na stávající či prodlužované veřejné sítě technické a dopravní infrastruktury. V území záhumenní ulice se nachází stávající jednotná kanalizace DN 300 a vodovod DN 100. Plynovod je v této ulici veden z jihu a ze severu a není dosud propojen.

Dopravní obsluhu v ulici zajišťuje nedávno vybudovaná zpevněná komunikace, jejíž obrys studie převzala do svého řešení. Pohyb pěších se předpokládá jako sdružený s vozidly na vozovce, případně je možno vozovku doplnit o chodník. Podél komunikace jsou navrhována veřejná parkovací stání k naplnění požadavku příslušné ČSN (1 stání na 20 obyvatel). Tato stání jsou určena pro návštěvy území.

Pro přístup k zemědělským pozemkům je navrhována nová záhumenní cesta zejména po východním okraji zastavitelné plochy a další, na místě zaniklé. Podél těchto cest se navrhuje stromořadí, jako naplnění přírodních a krajinných prvků navržených územním plánem.

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

Nové místo pro tříděný odpad se touto studií výslovně nenavrhuje. V případě potřeby však vhodné místo pro nové stanoviště může být u navrženého parku.

Podle platné legislativy musí mít každá nová stavba (včetně stavby komunikace) řešeno hospodaření se srážkovými vodami na vlastním pozemku a do veřejné kanalizace mohou být tedy zaústěny v krajním případě 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 je vhodné řešit nejlépe vsakováním přes souběžné travnaté plochy. Pozdržené dešťové vody a bezpečnostní přepady vsakovacích zařízení je možno regulovaně odvádět do recipientu prostřednictvím dešťové kanalizace.

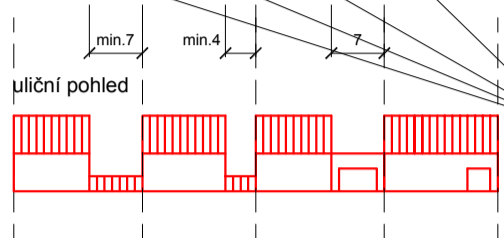
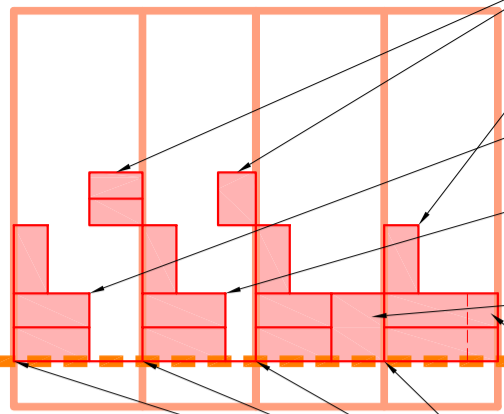
V území se navrhuje doplnění vzrostlé zeleně v odpovídající historicky původní druhové skladbě.

Jižní část nezastavěného území se navrhuje využít pro neoplocené zahrady a sady (tzv. hospodaření v malém), jelikož se jedná o malé území, které není perspektivní obdělávat v rámci tzv. zemědělské velkovýroby.

07/2020
Ing.arch. Libor Dašek

NAVRŽENÝ PRINCIP UMISŤOVÁNÍ STAVEB:

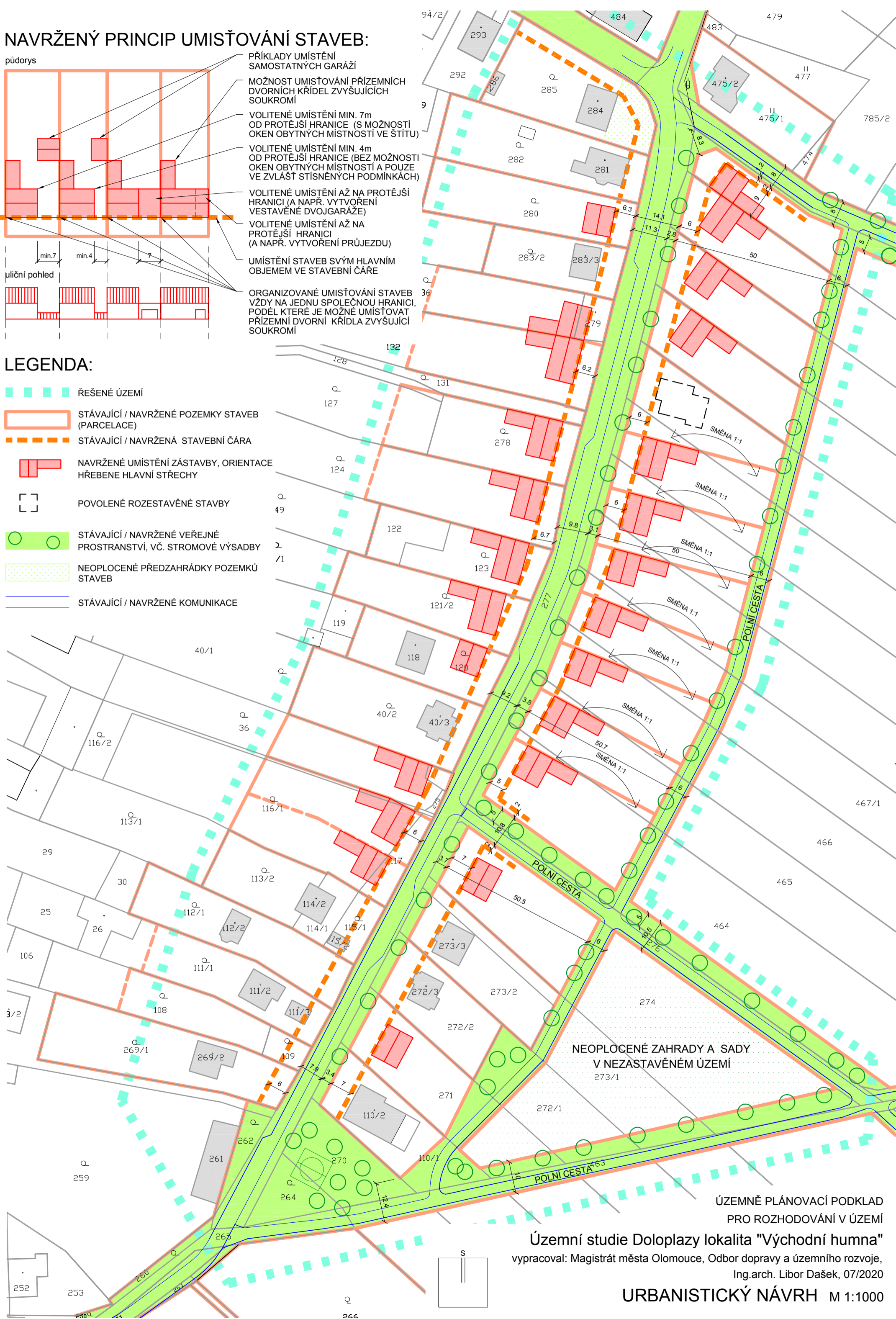
půdorys



- PŘÍKLADY UMISŤENÍ SAMOSTATNÝCH GARÁŽÍ
- MOŽNOST UMISŤOVÁNÍ PRÍZEMNÍCH DVORNÍCH KŘÍDEL ZVYŠUJÍCÍCH SOUKROMÍ
- VOLITENÉ UMISŤENÍ MIN. 7m OD PROTĚJŠÍ HRANICE (S MOŽNOSTÍ OKEN OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ VE ŠTÍTU)
- VOLITENÉ UMISŤENÍ MIN. 4m OD PROTĚJŠÍ HRANICE (BEZ MOŽNOSTI OKEN OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ A POUZE VE ZVLÁŠT STÍSNĚNÝCH PODMÍNKÁCH)
- VOLITENÉ UMISŤENÍ AŽ NA PROTĚJŠÍ HRANICI (A NAPŘ. VYTVOŘENÍ VESTAVĚNÉ DVOJGARÁŽE)
- VOLITENÉ UMISŤENÍ AŽ NA PROTĚJŠÍ HRANICI (A NAPŘ. VYTVOŘENÍ PRŮJEZDU)
- UMISŤENÍ STAVEB SVÝM HLAVNÍM OBJEMEM VE STAVEBNÍ ČÁŘE
- ORGANIZOVANÉ UMISŤOVÁNÍ STAVEB VŽDY NA JEDNU SPOLEČNOU HRANICI, PODĚL KTERÉ JE MOŽNÉ UMISŤOVAT PRÍZEMNÍ DVORNÍ KŘÍDLA ZVYŠUJÍCÍ SOUKROMÍ

LEGENDA:

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÉ POZEMKY STAVEB (PARCELACE)
- STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÁ STAVEBNÍ ČÁŘA
- NAVRŽENÉ UMISŤENÍ ZÁSTAVBY, ORIENTACE HŘEBENE HLAVNÍ STŘECHY
- POVOLENÉ ROZESTAVĚNÉ STAVBY
- STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ, VČ. STROMOVÉ VÝSADBY
- NEOPLOCENÉ PŘEDZAHŘÁDKY POZEMKŮ STAVEB
- STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÉ KOMUNIKACE



NEOPLOCENÉ ZAHŘÁDKY A SADY
V NEZÁSTAVĚNÉM ÚZEMÍ

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD
PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

Územní studie Doloplazy lokalita "Východní humna"
vypracoval: Magistrát města Olomouce, Odbor dopravy a územního rozvoje,
Ing.arch. Libor Dašek, 07/2020

URBANISTICKÝ NÁVRH M 1:1000