

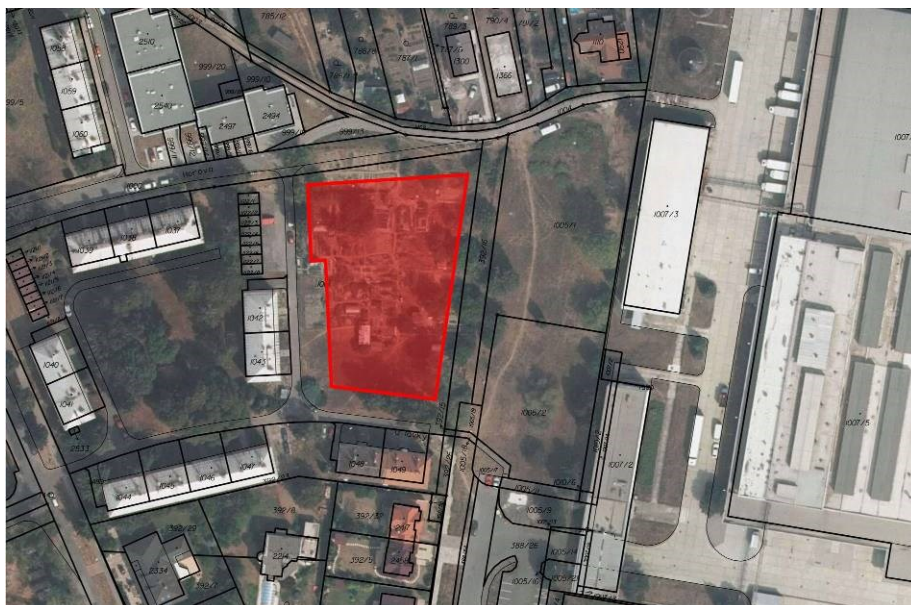
## Zadání investičního záměru „DOSTUPNÉ BYDLENÍ V LOKALITÁCH HOROVA-MRAZÍRNY A BRNĚNSKÁ – JÁNSKÉHO“

### I. ÚVOD

Cílem zpracování investičního záměru je prověření využití dvou lokalit pro záměr výstavby dostupného bydlení na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Olomouc parc. č. 1001 v k. ú. Hodolany a parc. č. 443/84 a parc. č. 443/5 v k. ú. Povel. Návrh bytového domu bude vykazovat zejména kvalitu dispoziční, materiálovou a architektonickou a to s ohledem na dlouhodobou ekonomickou, sociální a ekologickou udržitelnost řešení. Bude brán zřetel na celkovou kvalitu návrhu zástavby místa, urbanistické řešení území v souvislostech s ohledem na jeho stávající charakter a hodnoty.

a) Lokalita „Horova – Mrazírny“:

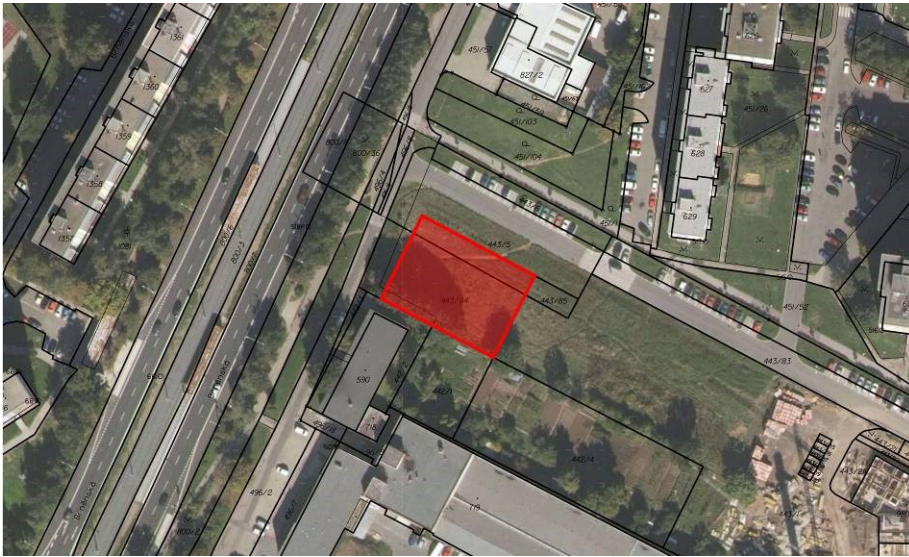
Nachází se mezi ulicemi Horova a U Lávky a tvoří ji částí pozemku parc. č. 1001 ostatní plocha o výměře 2 933 m<sup>2</sup> v k. ú. Hodolany, obec Olomouc.



*Výřez ortofotomapy k lokalitě Horova – Mrazírny*

b) Lokalita „Brněnská – Jánského“:

Nachází se na rohu ulic Heyrovského a Jánského a tvoří ji pozemek částí pozemku parc. č. 443/84 orná půda o výměře 953 m<sup>2</sup>, částí pozemku parc. č. 443/5 orná půda o výměře 271 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Povel, obec Olomouc.

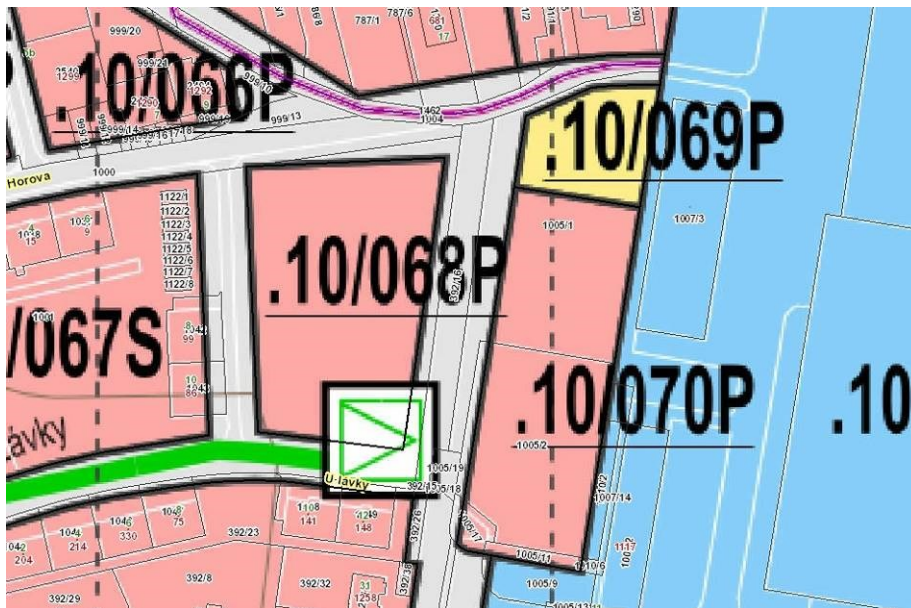


výřez ortofotomapy k lokalitě Brněnská – Jánského

## II. PODMÍNKY DLE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

### a) Lokalita „Horova – Mrazírný“:

Dle Územního plánu Olomouc (ÚPO) je pozemek součástí plochy přestavby smíšené obytné 10/068P (struktura zástavby – blokový typ, max. výška zástavby 10/14 m, zastavěnost 15-40%, minimální podíl zeleně 30%), kde jsou mimo jiné přípustné pozemky rodinných domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem a pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem. Dále je dle ÚPO v jižním okraji regulační stanice plynu.

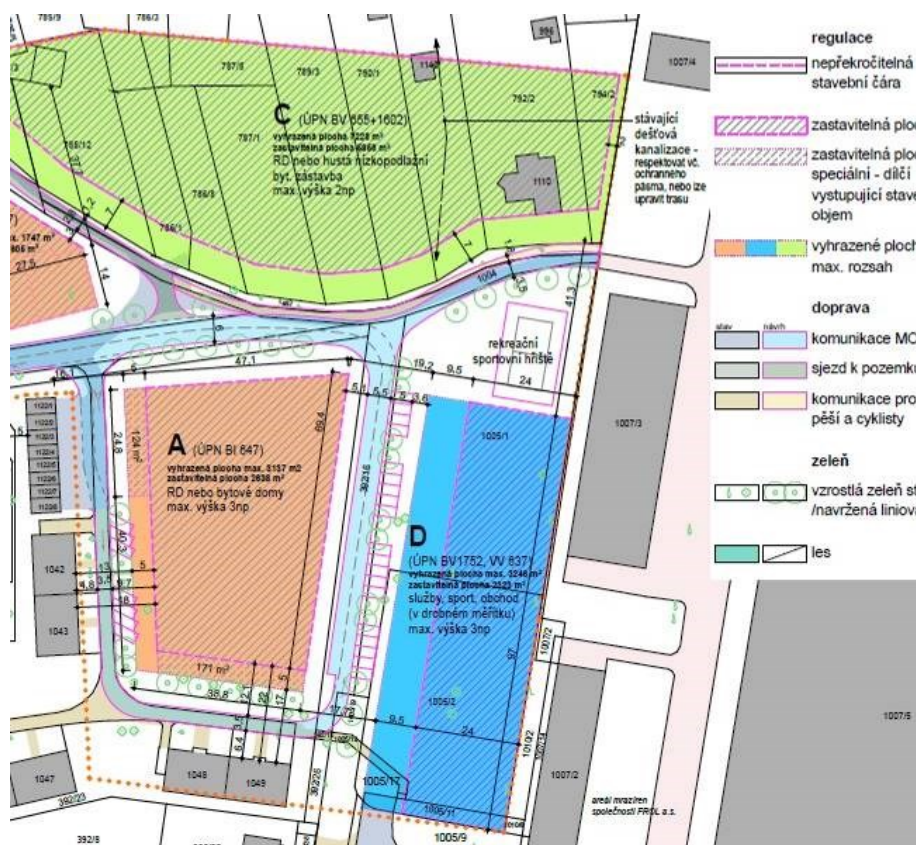


výřez z ÚPO – Koordinační výkres



Dle územní studie Hodolany ul. Horova (zpracoval Ing. arch. Tomáš Pejpek, schválení využití 1. 12. 2009, ověření využití 21. 12. 2018) se jedná o zastavitelnou plochu A určenou pro k zástavbě rodinnými domy nebo bytovými domy:

- maximální výšku zástavby je stanovena na 3 nadzemní podlaží
- stavební čáry musí být respektovány a jsou nepřekročitelné
- zastavitelná plocha 2.638 m<sup>2</sup>
- zastavitelná plocha + zast. plocha speciální 2.933 m<sup>2</sup>
- vyhrazená plocha maximálně 3.137 m<sup>2</sup>
- vyhrazená plocha vč. přilehlého veřejného prostoru 5.960 m<sup>2</sup>
- odhad počtu realizovaných bytových jednotek 40
- podle ČSN 736110 byla určena potřeba parkovacích stání v počtu 157~175 m<sup>2</sup>
- dlouhodobé parkovací stání 60 míst
- na veřejných plochách 25 míst
- na vyhrazených plochách 35 míst
- doporučuje se nepropojovat ul U Lávky a ul. Horova s ul. K Mrazírnám respektive ul. Lermontova

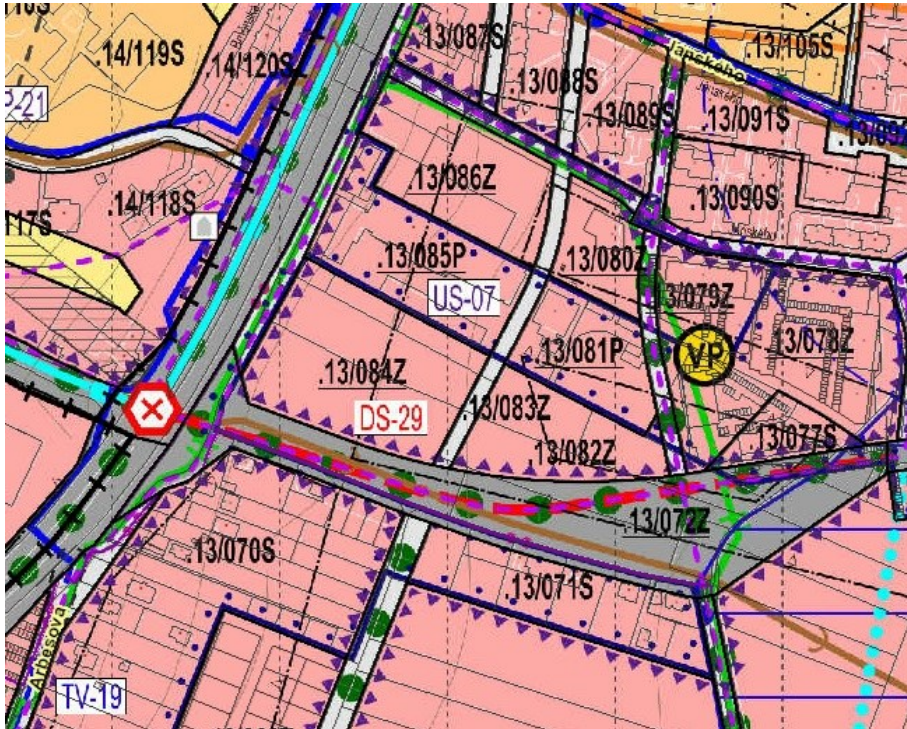


Výřez z územní studie

## b) Lokalita „Brněnská – Jánského“:

Dle Územního plánu Olomouc (ÚPO) je pozemek součástí plochy zastavitelné smíšené obytné 19/086Z (struktura zástavby – blokový typ, max. výška zástavby 23/23 m, zastavěnost 15-45%, minimální podíl zeleně 30%), kde jsou mimo jiné přípustné pozemky rodinných domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem a pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a

odstavných stání situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem. Ulice Brněnská je dle ÚPO vymezena jako městská třída. Zástavba podél městské třídy by měla posilovat městský charakter území (zejména kompaktní vícepodlažní polyfunkční zástavby s komerčním parterem orientovaným do městské třídy) a mělo by docházet ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu městské třídy ve struktuře města (nároky statické dopravy u novostaveb je nutné řešit přednostně v rámci objektů).



Výřez z ÚPO – Koordinační výkres

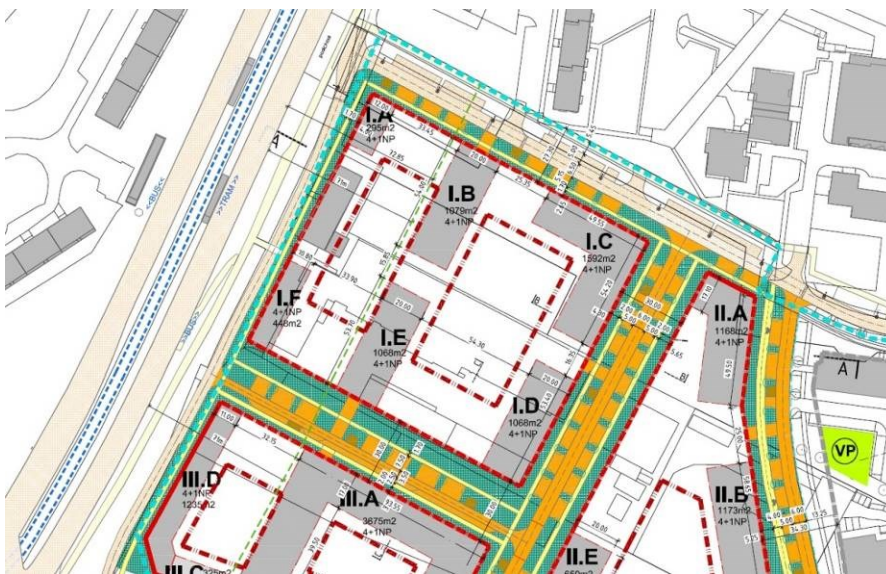
Dle územní studie US-07 Povel Pazderna (zpracoval Ing. arch. Lukáš Blažek, schválení využití 11. 4. 2016) řešený pozemek spadá do bloku I:

- výměra blok I. 17 256 m<sup>2</sup>
- zastavitelná plocha bloku: 57%  
9 870 m<sup>2</sup> (45,0% plochy, 57,0% bloku)
- komunikace (zpevněné. plochy): 2 221 m<sup>2</sup>
- požadovaný podíl zeleně: 24%
  - zeleň na veřejných prostr.: 2 458 m<sup>2</sup>
  - zeleň uvnitř bloku 4 123 m<sup>2</sup>
  - zeleň vnitrobloku souvislá není dělena pro jednotlivé objekty
- výšková regulace:
  - podlažnost: 4 NP + 1 ustupující NP
  - index podlažní plochy: není stanoven
- typ zástavby: bloková s nezastav. vnitroblok.
- stavební čáry:
  - Navržená stavební čára středního BD je odsazená 75m od okraje jízdního pruhu Brněnské třídy – za limitní hranici hluku 50dB pro noční dobu
  - Jednotnou uliční a stavební čáru je nutné zastavět z 70%, není nutné, aby hlavní hmota byla na uliční čáře, lze ji nahradit konstrukcí s



hustotou odpovídající vizuálnímu vjemu souvislé fasády tvořící ulici, zastavěnost nároží není povinná kromě vyznačených, povinně zastavitelná stavební čára je vyznačena graficky

- Překročení závazné uliční čáry je podmíněčně možno od 5 m nad terénem, do tohoto bodu nespádají balkony (do 1,5m zábradlí a vyložení 2,5m)
- Hranice zástavby do vnitrobloku je doporučena
- Střechy nejsou závazně stanoveny
- Princip a trasování technické infrastruktury i řešení nakládání s dešťovými vodami je závazné
- Ochrana zdraví před negativními účinky dopravy (z ul. Brněnská) řeší bloky I. a III. – jsou navrženy bariérové objekty, fasády přiléhající k této ulici nutno materiálově nebo technologicky řešit se zvýšenou neprůzvučností



Výřez z územní studie

### III. STAVEBNÍ PROGRAM

#### III.1. ÚVOD

Cílem projektu je navýšení městského bytového fondu realizací bytových domů s charakterem dostupného bydlení (tj. vytvoření startovacího bydlení a rozšíření nabídky dostupného bydlení pro osoby se zdravotním postižením, seniory a pro rodiny pečující o postižené dítě). Bude se jednat zejména o malometrážní byty (1+kk až 2+1). Minimální podlahová plocha jednoho bytu bude činit 25 m<sup>2</sup> a maximální podlahová plocha jednoho bytu bude činit 90 m<sup>2</sup>.

Bude navržen jeden upravitelný byt na každých pět započatých bytů. (Nejbližším synonymem “upravitelného bytu” je “bezbariérový”. Přesné technické požadavky na upravitelný byt stanovuje vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.)

V průběhu realizace projektu se předpokládá získání dotace z některého v té době platného dotačního titulu.

## III.2. OBECNÉ POŽADAVKY NA PROSTORY

Řešení bytového domu musí splňovat podmínky dané platnými zákony a vyhláškami, které se problematiky týkají a dále musí respektovat platné normy.

Nutné části bytového domu:

### BYTOVÉ JEDNOTKY

- V bytovém domě budou kombinovány různě velké bytové jednotky v rozmezí 1+kk až 1+2 a to v libovolné kombinaci s ohledem na charakter objektu jakožto domu pro dostupné bydlení a na ekonomickou stránku projektu.
- Hygienické prostory jednotlivých bytových jednotek budou odpovídat právním předpisům. Dle prostorových možností bude koupelna a WC primárně řešeno samostatně.
- V upravitelných bytech budou v jednom hygienickém prostoru záchodová mísa, umyvadlo a vana nebo sprcha dle příslušných předpisů.

### ZÁZEMÍ BYTOVÉHO DOMU

- místo pro ukládání kol
- sklepní boxy
- prostor pro schránky
- vertikální komunikace
- parkování řešené v souladu s ÚPO a příslušnými předpisy
- budou dodrženy technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání společných prostor a domovního vybavení bytových domů a upravitelného bytu

## III.3. POŽADAVKY DLE LOKALIT

### a) Lokalita „Horova – Mrazírný“:

Předpokládá se dotvoření blokové struktury zástavby podél stávajících a navrhovaných veřejných prostranství s klidovým zázemím ve vnitrobloku. Umístění odstavných stání pro automobily bude řešeno primárně v podzemních garážích pod plochou bytových domů. Zbylá odstavná stání a parkovací stání (max. 30% kapacity) budou navržena na terénu podél veřejných prostranství. Součástí řešení bude i dořešení veřejných prostranství s ohledem na doporučení územní studie nepropojovat ul. U Lávky a ul. Horova s ul. K Mrazírnám respektive ul. Lermontova.

### b) Lokalita „Brněnská – Jánského“:

Bude dotvořena bloková struktury zástavby s klidovým zázemím ve vnitrobloku. Bude respektována struktura, charakter a objemové řešení stávající a navrhované zástavby. Vzhledem k umístění hlavní hmoty objektu podél ulice Brněnská, potažmo podél ul. Heyrovského, bude navržen bariérový bytový dům, a to z důvodu ochrana zdraví před negativními účinky dopravy. Jako součást navrhovaného objektu se v parteru předpokládá umístění občanské vybavenosti. Umístění odstavných stání pro automobily bude řešeno primárně v podzemních garážích pod plochou bytových domů. Zbylá odstavná stání a parkovací stání (max. 30% kapacity) budou navržena na terénu podél veřejných prostranství. Součástí řešení bude i dořešení veřejných prostranství. Bude respektováno řešení dopravní a technické infrastruktury navržené územní studií.

Variantně bude prověřeno umístění pobytové sociální služby azylový dům, která je definována zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, a v navazující prováděcí vyhlášce. Jelikož se nejedná o byty, může být tato sociální služba umístěná v ploše

navržené pro služby. Jedná se o azylový dům pro rodiny s dětmi, který by provozovalo SMOI.

Bližší specifikace prostor pro azylový dům:

- celková vnitřní plocha min. 570 m<sup>2</sup>, optimálně 700 m<sup>2</sup> - v rámci této plochy bude 10 obytných buněk pro rodiny, dále zázemí a kanceláře pracovníků, velká společenská místnost, menší herna, 2 místnosti pro individuální sociální práci, prádelna se sušárnou, kočárkárna, skladovací prostory,
- celková venkovní plocha min. 50m<sup>2</sup>, optimálně 160 m<sup>2</sup> - venkovní prostory (terasa nebo oplocená zahrada/nádvoří) pro herní aktivity dětí a spaní v kočárcích.

#### **IV. OBSAH DOKUMENTACE**

- textová část - popis stávajícího stavu, popis navrhovaného řešení (případně ve variantách) včetně kapacit, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, řešení hospodaření s dešťovou vodou (HDV), řešení statické dopravy, řešení nezbytných navazujících veřejných prostranství, odborný odhad investičních nákladů,
- výkresová část – stávající stav a navrhované řešení (případně ve variantách): situace včetně řešení návazností na stávající veřejná prostranství a řešení navrhovaných veřejných prostranství, napojení na inženýrské sítě a řešení HDV, půdorysy, řezy, pohledy,
- dokladová část

V případě lokality „Brněnská – Jánského“ bude řešení navrženo ve variantách dle požadavků uvedených v bodě III.3.b).

Textová i grafická část mohou být po dohodě se zadavatelem upřesněny na pracovním jednání. V průběhu zpracování bude investiční záměr projednán se zadavatelem, příslušnými dotčenými orgány a se správcí sítě, na výzvu zadavatele bude prezentován v orgánech města.

Investiční záměr bude odevzdán v tištěné podobě ve čtyřech vyhotoveních a jedenkrát v digitální podobě s grafickou částí ve formátu \*.dgn (nebo \*.dwg) a \*.pdf a textovou částí ve formátu \*.docx a \*.pdf.

#### **V. PODKLADY**

Pro zpracování územní studie jsou k dispozici následující podklady:

- a) **Územní plán Olomouc (dálkový přístup: <http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/novy-uzemni-plan>)**
- b) **Územně analytické podklady (dálkový přístup: <http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/uzemne-analyticke-podklady>)**
- c) **katastrální mapa v digitální podobě**
- d) **Koncepce vodního hospodářství města Olomouce, zpracovatel DHI a.s., 2012-2014 (dálkový přístup: <http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/projektanty/kvh>)**
- e) **Modrozelená infrastruktura (dálkový přístup: <https://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/projektanty/modrozelená-infrastruktura>)**
- f) **Územní studie Olomouc, US-07 Povel Pazdern (dálkový přístup: [https://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/16\\_/16683/197\\_cele.cs.pdf](https://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/16_/16683/197_cele.cs.pdf))**

