



CHARITA PASTEUROVA

ZADAVATEL:

Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 779 11 Olomouc
ODBOR STRATEGIE A ŘÍZENÍ
ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA

ZPRACOVATEL:

STUDIOPAB s.r.o.
Šantova 657/8, 779 00 Olomouc
IČ: 039 15 221

Mgr. Ing. arch. Jan Pospíšil
Tel. +420 731 108 524
Email. janpospisil@studiopab.cz <mailto:janpospisil@studiopab.cz>

Ing. arch. Pavel Pospíšil
Tel. +420 737 384 688
Email. pavelpospisil@studiopab.cz <mailto:pavelpospisil@studiopab.cz>

DŮVOD POŘÍZENÍ STUDIE A CÍL STUDIE:

Cílem zastavovací studie je prověření objemového řešení záměru výstavby nových objektů pro služby Charity Olomouc a objekty, které by naplňovaly potřeby SMOL v sociální oblasti. Návrh objemů staveb bude zaměřen na efektivní využití pozemků. Bude brán zřetel na celkovou kvalitu návrhu zástavby místa a urbanistické řešení území.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:

Lokalita se nachází poblíž hranice čtyř katastrálních území (Bělidla, Pavlovičky, Olomouc-město a Klášterní Hradisko) mezi ulicemi Pasteurova a Černá cesta a tvoří ji pozemky parc. č. 17/5, parc č. st. 212, parc. č. 148, parc. č. 215, parc. č. 19/1 a parc. č. 19/1 všechny v k. ú. Klášterní Hradisko.

MAJETKOVÉ VZTAHY:

Všechny parcely jsou v majetku Statutárního města Olomouc. Výjimku tvoří **parcela č. 212**, která je rovněž v majetku Statutárního města, avšak na ní se nachází budova **č.p. 146**, která je v majetku soukromé společnosti (t.č. EOS GROUP s.r.o., Veleslavínova 132/5, Lazce, 77900 Olomouc).

ÚZEMNÍ PLÁN:

Dle Územního plánu Olomouc (ÚPO) je pozemek parc. č. st. 21 a částečně parc. č. 17/5 součástí plochy přestavby smíšené obytné 02/085P, pozemky parc. č. 148, parc. č. 215 a zbylá část pozemku parc. č. 17/5 jsou součástí plochy přestavby dopravní infrastruktury 02/086P.

Požadavkem na rozvoj lokality je mimo jiné rozvíjet pro silniční dopravu plochu 02/086P formou úpravy trasy ulice Pasteurovy se zapojením komunikace od nákladového nádraží, včetně úpravy křižovatky ulic Pasteurovy a Jeremenkovy, včetně napojení na okolní ulice.

Plochy přestavby, tj. plochy pro změnu využití v zastavěném území, které se vymezují pro zajištění recyklace současně zastavěného území z důvodu špatné struktury zástavby nebo špatného využití a zároveň pro ochranu území nezastavěného před dalším neodůvodněným zastavěním.

V plochách smíšených obytných není hlavní využití stanoveno. Přípustné využití je mimo jiné pro pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem.

Stávající prostorová regulace stanovuje maximální výšku zástavby **13m** s možností umístění ustoupeného podlaží s římsou v úrovni 17m. Tato regulace je dotčena navrženou změnou **č. X**, která stanovuje maximální výšku na úrovni **18m** s ustoupeným podlažím na úrovni 22m.

KOMUNIKACE PASTEUROVA - DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Studie Charita Pasteurova vychází z územní studie „Komunikace na ulici Pasteurově“ (Alfaprojekt Olomouc, a.s.; 11/2022), která vymezuje nové řešení silnice II. Třídy Pasteurova, definuje pozici nového kruhového objezdu a propojení s ulicí Sokolovskou a definuje prostor řešeného území a jeho zastavitelný prostor. Plocha 02/085P je studií rozšířena na úkor sousední plochy dopravní infrastruktury (02/086P). Regulační prvky přebírá z ÚP - výška zástavby 13-17m, zastavěnost je 15-45%, struktura zástavby - volný sídlištní typ a minimální podíl zeleně 30%. Řešená studie „Charita Pasteurova“ pracuje s výhledem změny ÚP č. X ve které je mimo změnu výškové regulace vypuštěn i požadavek na strukturu zástavby. Řešené území je dopravně napojeno ulicí Černá cesta, která bude nově protnuta navrženým propojením Pasteurova-Sokolská. Černá cesta zůstane nejméně po úroveň nově navržených vjezdů do podzemní obousměrná. Dále podél areálu Slovanského gymnázium může být jednosměrná. Ve studii je respektována navržená síť chodníků a cyklostezek.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

NN

Podzemní kabely NN i VN probíhají souběžně podél severní části v místě navrženého parkoviště. V dalších fázích bude zvoleno optimální napojení pro jednotlivé objekty po konzultaci se správcem sítě (ČEZ distribuce).

VO

Podzemní kabely napájející veřejné osvětlení probíhají po obvodu lokality.

Plyn

Dvě větve NTL plynovodu vedou vidlicovitě od jižního cípu lokality po obou jejích stranách cca do dvou třetin její délky. Plynovod je provozován společností Innogy.

Sdělovací kabely

Podzemní datové kabely (CETIN) vedou podél celé východní i západní hranice lokality.

Voda

Podzemní vedení vodovodu (TLT 100) je uloženo podél východní hranice lokality. Ze západní strany je přivedeno vedení, které je ukončeno šachtou na pozemku 17/5. Z této pozice pokračují rozvody, které zásobují stávající areál.

Splašková kanalizace

V severní části území - v místě navrženého parkoviště probíhá hlavní řad splaškové kanalizace (ŽB 1300 VL). Předpokládá se napojení jednotlivých objektů novými přípojkami. V severovýchodním rohu území se nachází poklop v úrovni 212,01 se dnem v úrovni 210,21. V Severozápadním rohu je šachta v úrovni 211,97/210,12.

Dešťová kanalizace

Není. Nepředpokládá se odvádění dešťových vod. DV budou primárně ponechány na pozemku k zavsakování.

VYUŽITÍ LOKALITY

Studie byla zadána v návaznosti na zájem Charity Olomouc využít řešené území pro své potřeby. Z výrobních výborů vyplynul zájem organizace o využití objektu A pro sanaci urgentní prostorové potřeby. Objekt A počítá s užitkovou plochou cca 2750 m². Objekt B (3100 m²) by v případě využití Charitou sanoval střednědobý kapacitní požadavek organizace. Objekt C (3000 m²) je uvažován k využití pro potřeby Statutárního města.

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Návrh možné zástavby lokality je předmětem této studie. V rámci studie bylo představeno 7 alternativních řešení. Návrhy se pohybovaly mezi dvěma superbloky až po kompozici šesti menších objektů. Všechny alternativy kompozičně vycházejí s ortogonální mřížky definované zástavbou na západ od řešeného prostoru. Tato geometrie je pro lokalitu určující, pozičně jasně definovaná na západě řekou Moravou, na jihu a západě ulicí Pasteurovou. Na severní části řešené území postupně přechází ve volné plochy se zelení. Na lokalitu severně byla zpracována studie parkově sportovních úprav (Revitalizace lokality Hradisko - východ; Zahrada Olomouc).

Vybraná kompozice je výslednicí požadovaného programu, ortogonální půdorysné mřížky a tvaru pozemku. Navržené řešení tvoří tři objekty (A, B, C) půdorysného tvaru L. Půdorysný tvar lépe odpovídá trychtýřovitému tvaru pozemku, umožňuje jeho efektivnější využití a zároveň skýtá možnost přirozeného napojení na vstupní předprostor. Charakteristická rytmizace takto řazených fasád se může stát poznávacím znakem lokality. Delší rozměry objektů jsou různé, pohybují se mezi 28 a 35ti metry. Jasně definovaná prostorová kompozice objektů bude jednotlívým prvkem a unese různorodé architektonické ztvárnění jednotlivých objektů. Lokalita bude pro pěší dobře prostupná. Zpevněné vstupní předprostory pomohou lepší orientaci v území. Rozhodující pro řešení parteru bude kvalitně navržená a udržovaná parková zeleň.

ZELEŇ

Lokalita by měla být lemována liniovou zelení. V tomto aspektu studie respektuje návrh komunikace a uvažuje s liniovou zelení podél ulice Pasteurova i podél nové nové propojky na ulici Sokolovskou. Realizace aleje podél Pasteurovy se může ukázat jako problematická vzhledem k hojnému výskytu podzemních sítí (sdělovací kabely, VO, voda, plyn). Významným prvkem je chráněná **alej Černá cesta** směřující ke klášteru Hradisko. Z původní aleje zbylo jen torzo. Po zpracování pasportizace bude zvaženo zachování jednotlivých stromů. Z kompozičního hlediska je žádoucí, aby alej byla stejnověká a dvouřadá. Počítá se zde se sponem cca 12m. Pravidelný spon je možné mírně přizpůsobovat kvůli kolizi s vjezdy do suterénů apod. Uvnitř lokality navrhujeme umístit 3 boskety. Dva menší 2x2 a jeden větší 4x4. Boskety podpoří geometrické pravidlo objektů v ortogonální mřížce. Největší z bosketů bude tvořit pocitový filtr mezi novou zástavbou a navrženým kruhovým objezdem. Nepravidelný aspekt vnese do lokality nízká půdopokryvná zeleň a dešťové záhony. Dešťové záhony jsou navrženy tři. V dalších fázích bude nutné zvážit případné negativní vlivy na základy budov. Jako podklad bude nutné zpracovat geologický a hydrogeologický průzkum. Výraznější avšak přízemní zeleň je možné umístit do nástupních předprostorů budov. Standartem je použití extenzivních zelených střech pro zpomalení odtoku dešťové vody.

DEŠŤOVÁ VODA

Bude svedena do dešťových záhonů, které budou umístěny v lokalitě mimo podsklepené části. Záhony budou osázeny vegetací uvyklou na střídání suchých a zamokřených období. Voda se v záhonech ponechá k zavsakování. V místech překryvu dešťových záhonů a zpevněných pochozích ploch budou instalovány dřevěné lávky. Přelivy je nutné v dalších fázích navrhnout tak, aby neohrožily základy budovy. Řešení bude dopracováno v dalších fázích na podkladě provedených inženýrskogeologických a hydrogeologických sond.

BLUE GREEN GREY

V lokalitě navrhujeme uplatnění principu BGG systému. Tam kde to bude možné je žádoucí vzájemně integrovat funkce hospodaření s dešťovou vodou, zeleň a zpevněné plochy. To zde znamená např. návrh takové skladby zpevněných ploch, která umožní retenci dešťové vody. V místech kolize plánovaných vzrostlých stromů a zpevněných ploch, budou pro prokořenitelný prostor vegetace využity substráty tvořené kamenivem s nízkým množstvím jílovité složky, smíšené s biuhlem a kompostem, čímž bude docíleno příznivých podmínek k rozvoji zdravého a jemně rozvětveného kořenového systému. Poréznost a propustnost materiálu bude zachována i po ztuhnutí, což umožňuje splnit požadavky na zátěž z dopravy. Díky vyplnění prokořenitelného prostoru hrubým drceným kamenivem vznikne tzv. podzemní rýha s otevřeným podkladem, jež má schopnost nést zpevněné povrchy a zároveň dokáže pracovat s retencí dešťové vody.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Kontejnery na odpad budou umístěny primárně v podzemí. Nové parkoviště v severní části se nabízí jako možnost pro umístění podzemních nádob na tříděný odpad.

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

V dalších stupních dokumentace bude třeba prověřit protipovodňová zabezpečení objektu navýšením úrovně +/-0,00 1.NP o 50 cm nad hladinu Q20 (Q100). Původní objekty jsou založeny přibližně ve výšce 213,22 m n. m., objekty mimo záplavové území Q20 i Q100 jsou založeny přibližně ve výšce 214,2 m n. m. Přesné výšky hladiny Q20 a Q100 je nutné ověřit u Povodí Moravy s.p.



záplavové území Q20

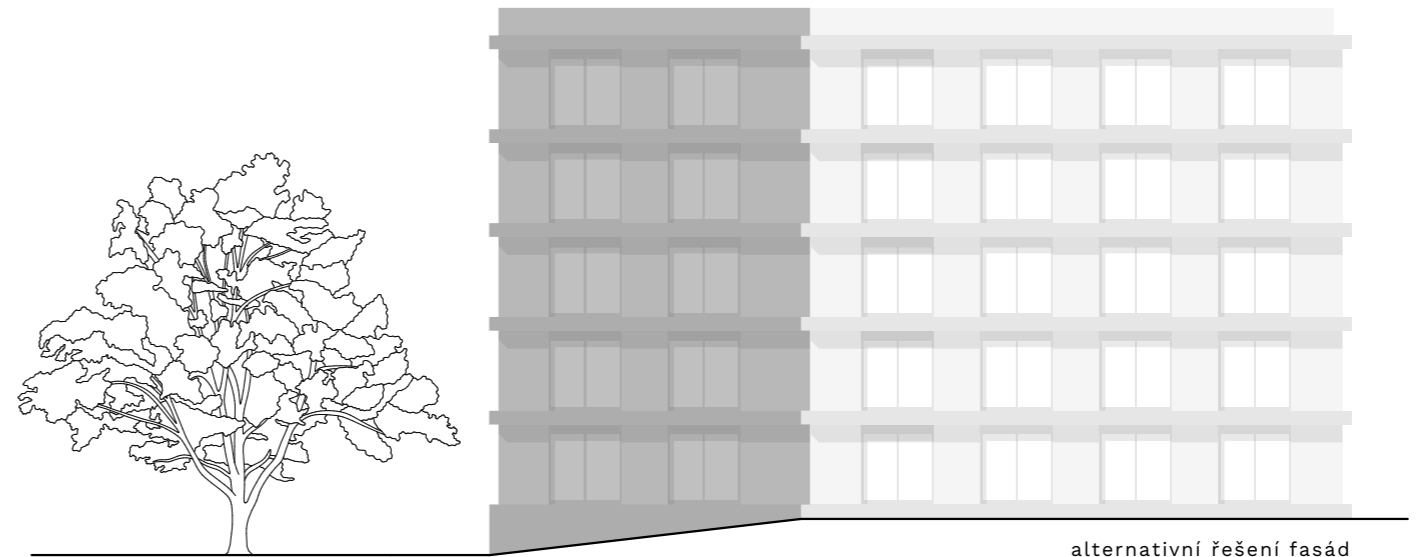


záplavové území Q100

PODMÍNKY PAMÁTKOVÉ OCHRANE ALEJE ČERNÁ CESTA

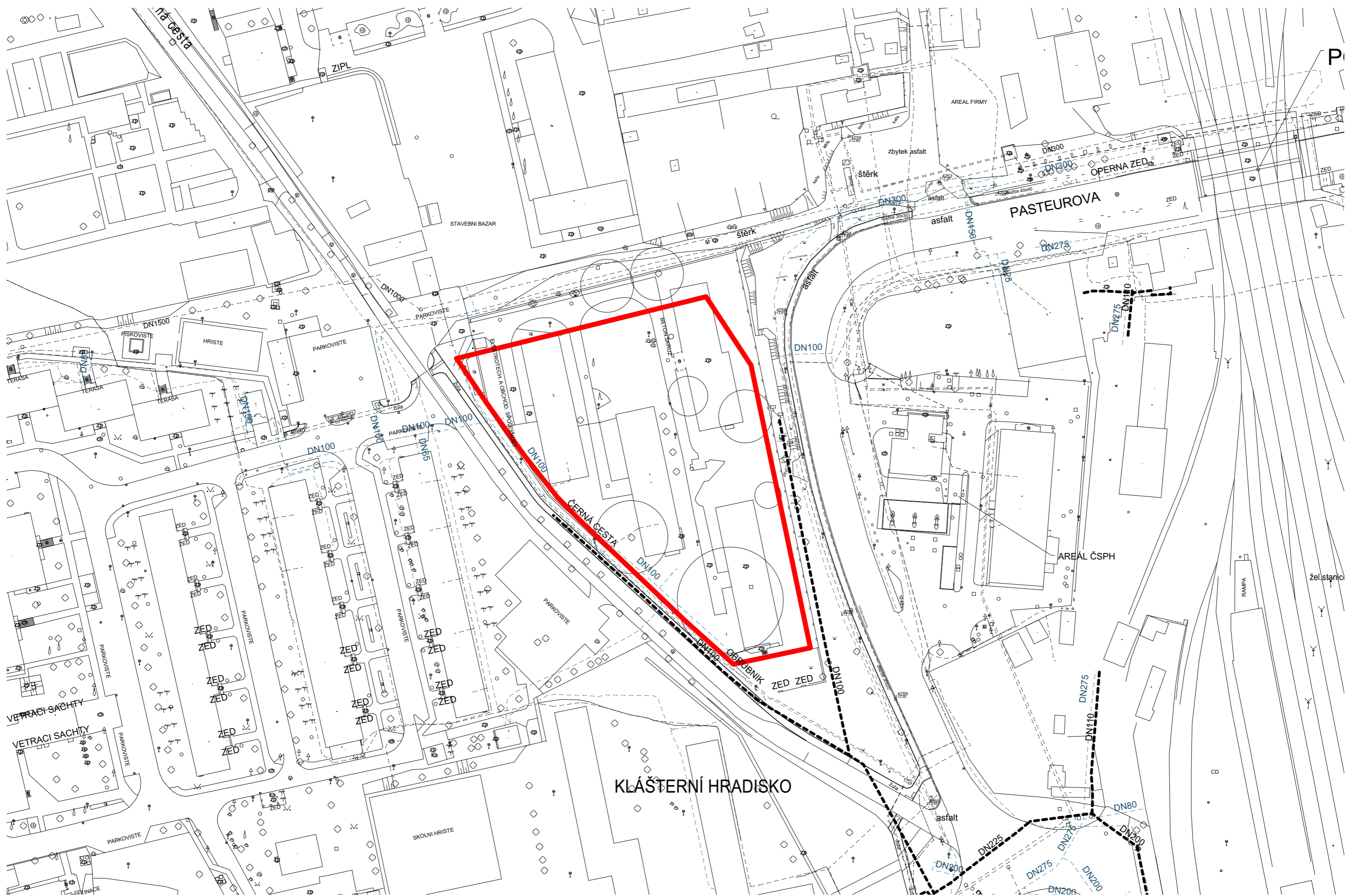
Alej na Černé cestě je součástí národní kulturní památky Premonstrátský klášter Hradisko.

- Alej je třeba zachovat a dále rozvíjet.
- Ideální stav je dvouřadá alej vzrostlých stromů (např. Lípa) se sponem cca 12m. Menší nepravidelnosti a porušení sponu je možné.
- Budovy by měli být navrženy v dostatečné vzdálenosti, aby nezasahovaly do koruny budoucích vzrostlých stromů (koruna cca 16m)
- Přípojky, sjezdy a podzemní objekty řešit tak, aby nezasahovaly do kořenového systému stromů.
- Osy u obou částí aleje po přerušení plánovanou komunikací dle územní studie "Komunikace na ulici Pasteurově" na sebe musí navazovat, přerušení aleje je třeba minimalizovat.



alternativní řešení fasád





ZPRACOVATEL
 Mgr. Ing. arch. J. Pospíšil
 Ing. arch. P. Pospíšil
 studioPAB s.r.o.

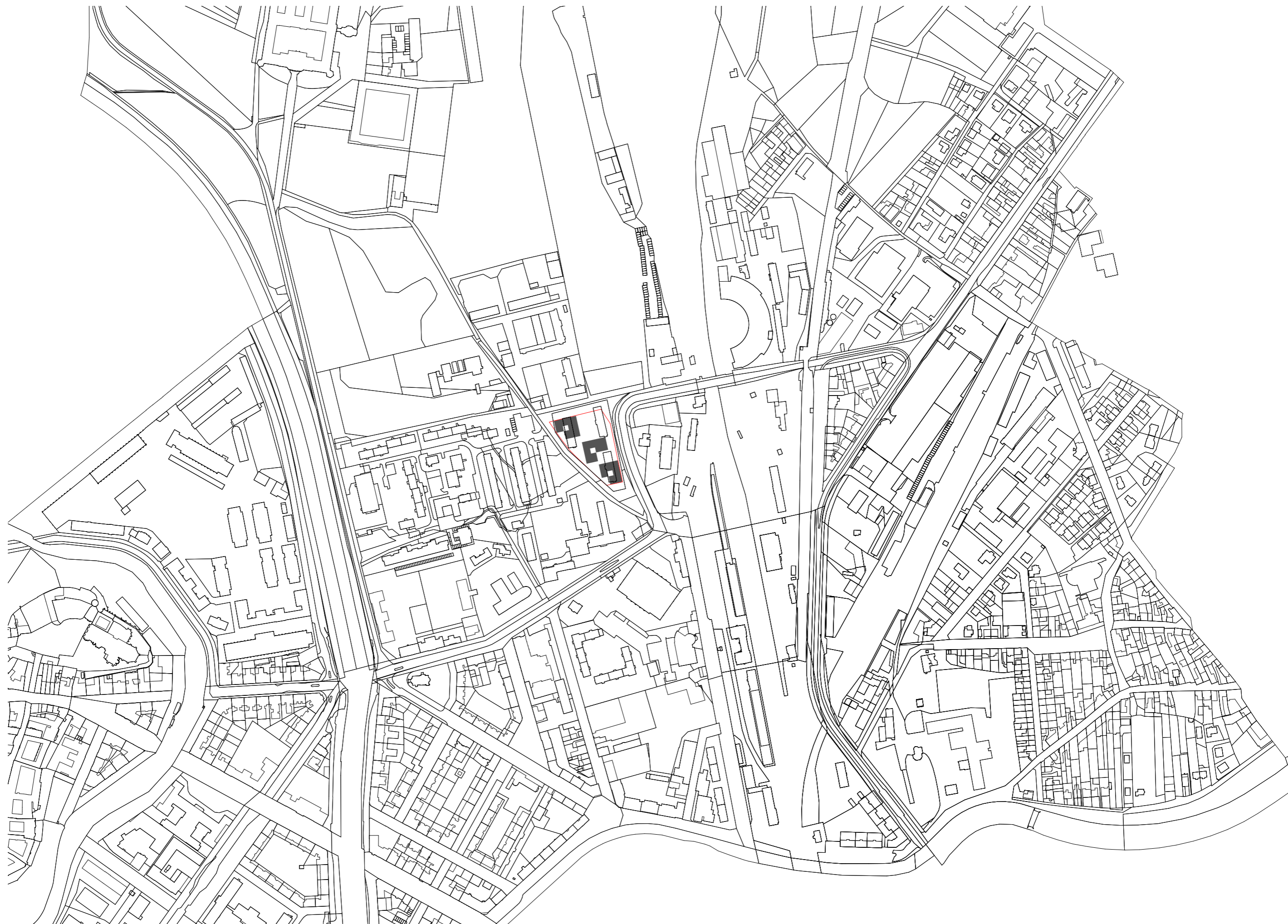
ZADAVATEL
 Statutární město Olomouc
 Odbor strategie a řízení

ZASTAVOVACÍ STUDIE "CHARITA PASTEUROVA"

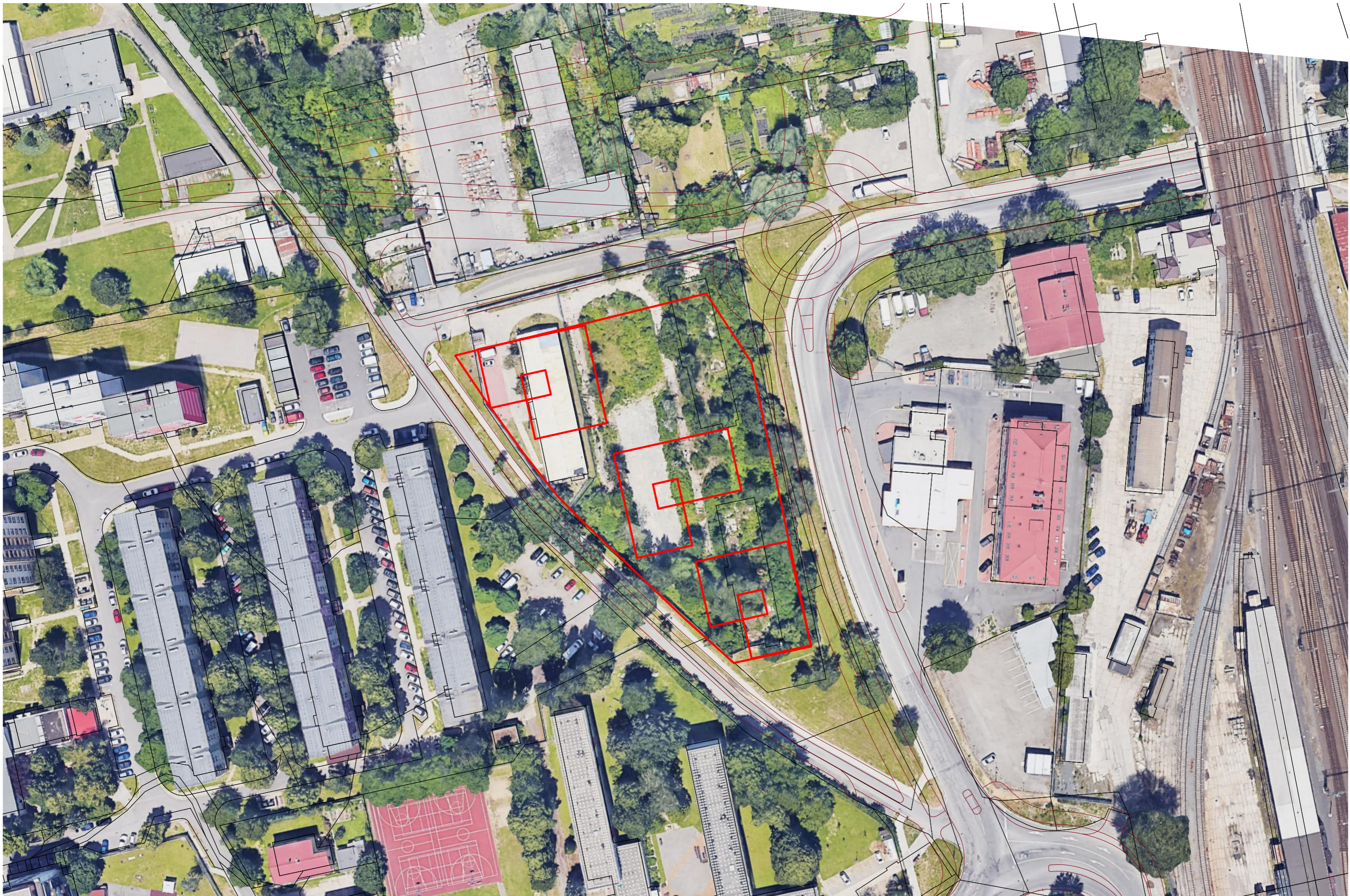
6 2023

m 1:1000

stávající stav







ZPRACOVATEL
Mgr. Ing. arch. J. Pospíšil
Ing. arch. P. Pospíšil
studioPAB s.r.o.

ZADAVATEL
Statutární město Olomouc
Odbor strategie a řízení

ZASTAVOVACÍ STUDIE "CHARITA PASTEUROVA"

6 2023

m 1:1000

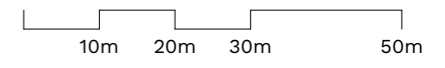
soutisk katastr+ortofoto



zastavitelná plocha dle ÚS
celkem 100%_6 348 m²
min. plocha zeleně 30%_1 904 m²
max. zastavitelnost 45%_2855 m²

- navržený objekt, v 18m (viz změna X ÚP)
- zpevněné plochy pro pěší na řešeném úze
- plochy pro parkování/ sjezdy do podzemí
- plošná zeleň (2 654 m²)
- stávající katastr
- možný uzavřený prostor pro Charitu
- hodnotný stávající strom ponechaný
- strom navržený
- obnovení aleje černá cesta, vzrostlé stromy (např. Lípa) spon cca 12m
- dešťové záhony pro zachycení srážkových vod, dřev. lávky
- veřejné osvětlení

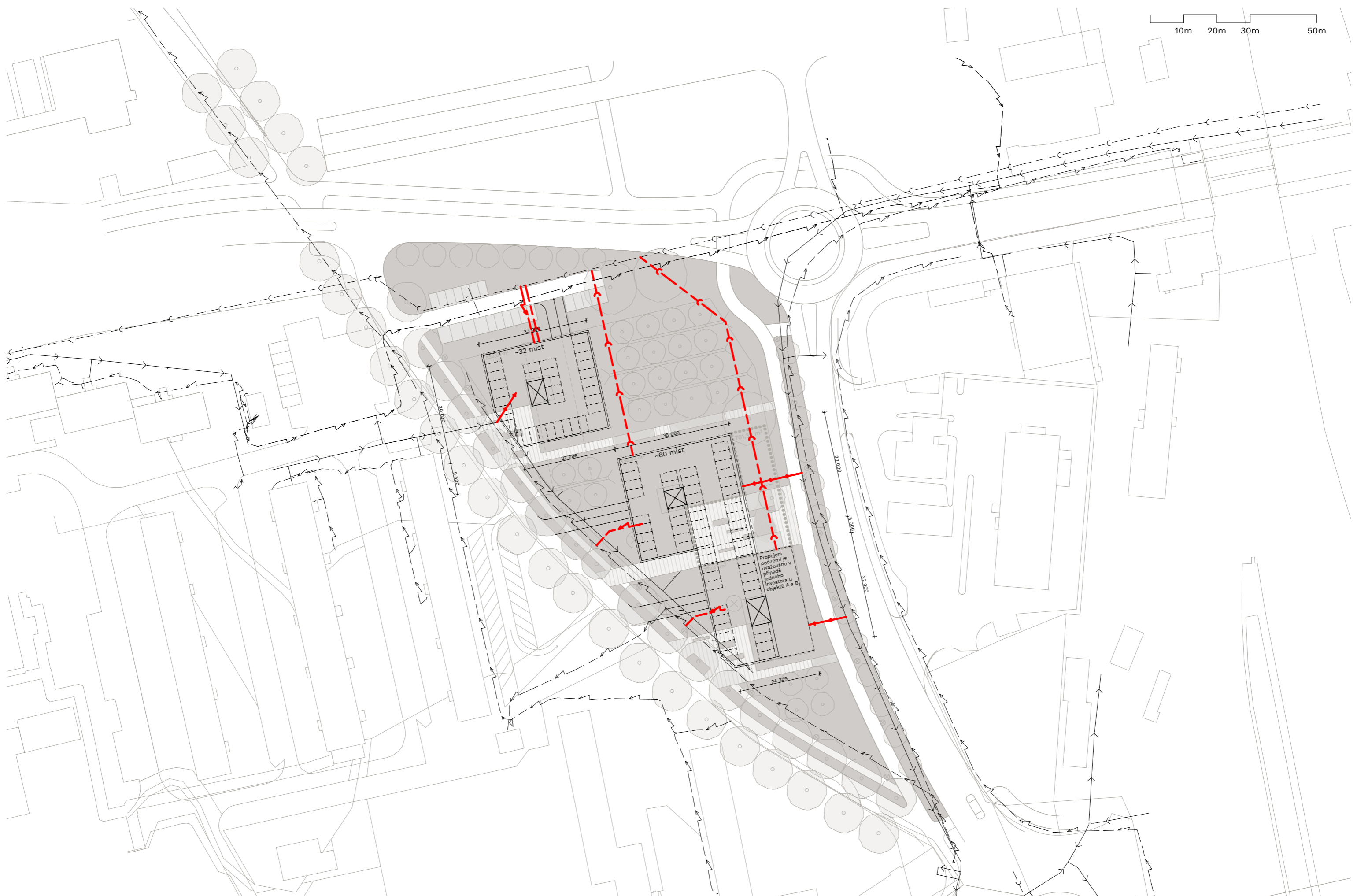
	ZP	~UP 70%	~UP x5
A	782,41 m ²	547 m ²	2 735 m ²
B	886,02 m ²	620 m ²	3 100 m ²
C	858,01 m ²	600 m ²	3 000 m ²
	2526,44 m²		8 835 m²

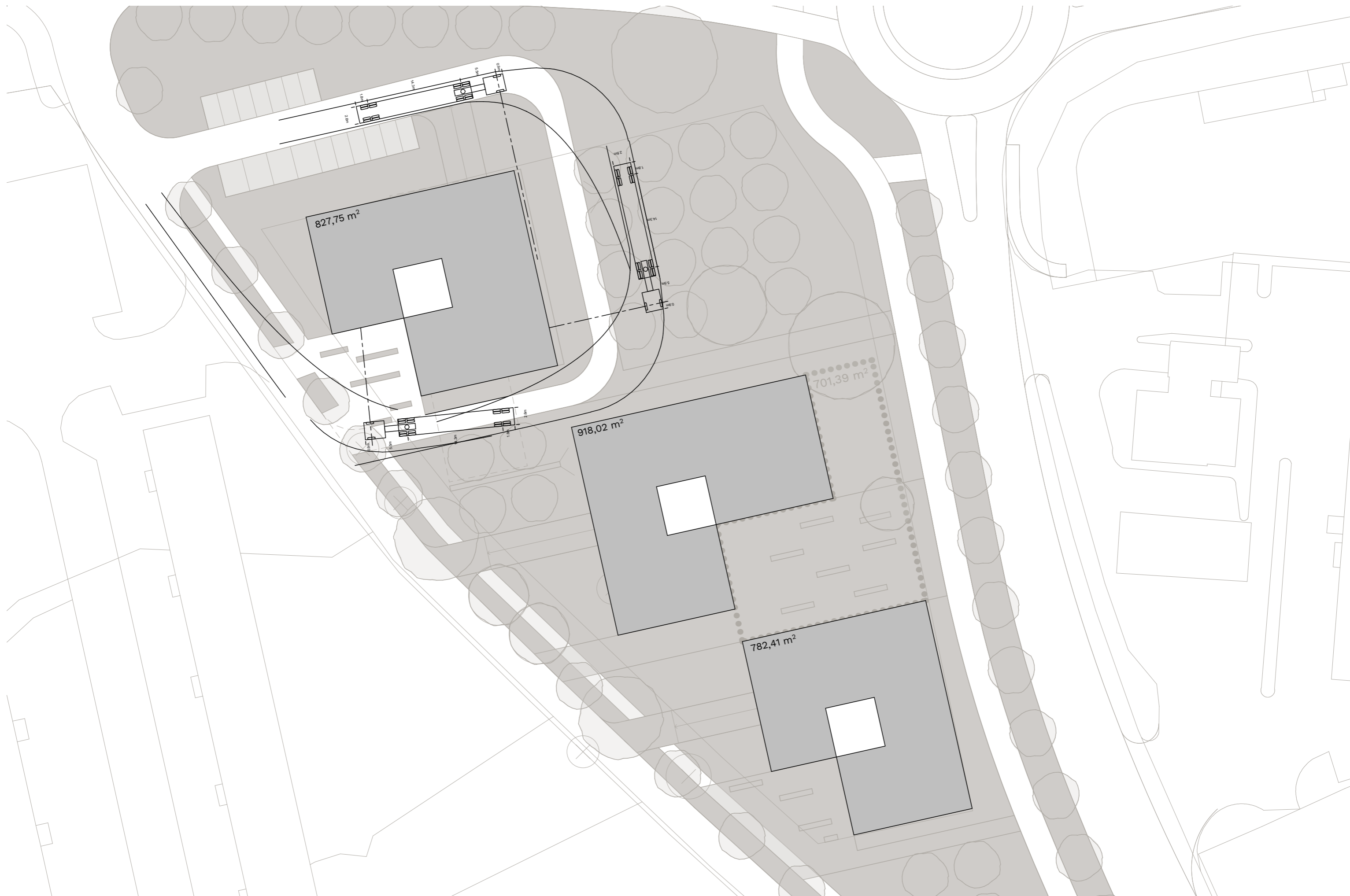


LEGENDA SÍTÍ

- > kanalizace ŽB 1300 VL
- ←> vodovod (SMV)
- > vedení VN (ČEZ)
- > vedení NN (ČEZ)
- > plynovod (Innogy)
- > sdělovací kabely
- > veřejné osvětlení
- > teplovod vč. přeložky u kruhového objezdu
- - -> připojení kanalizace
- > připojení vodovodu
- - -> připojení NN





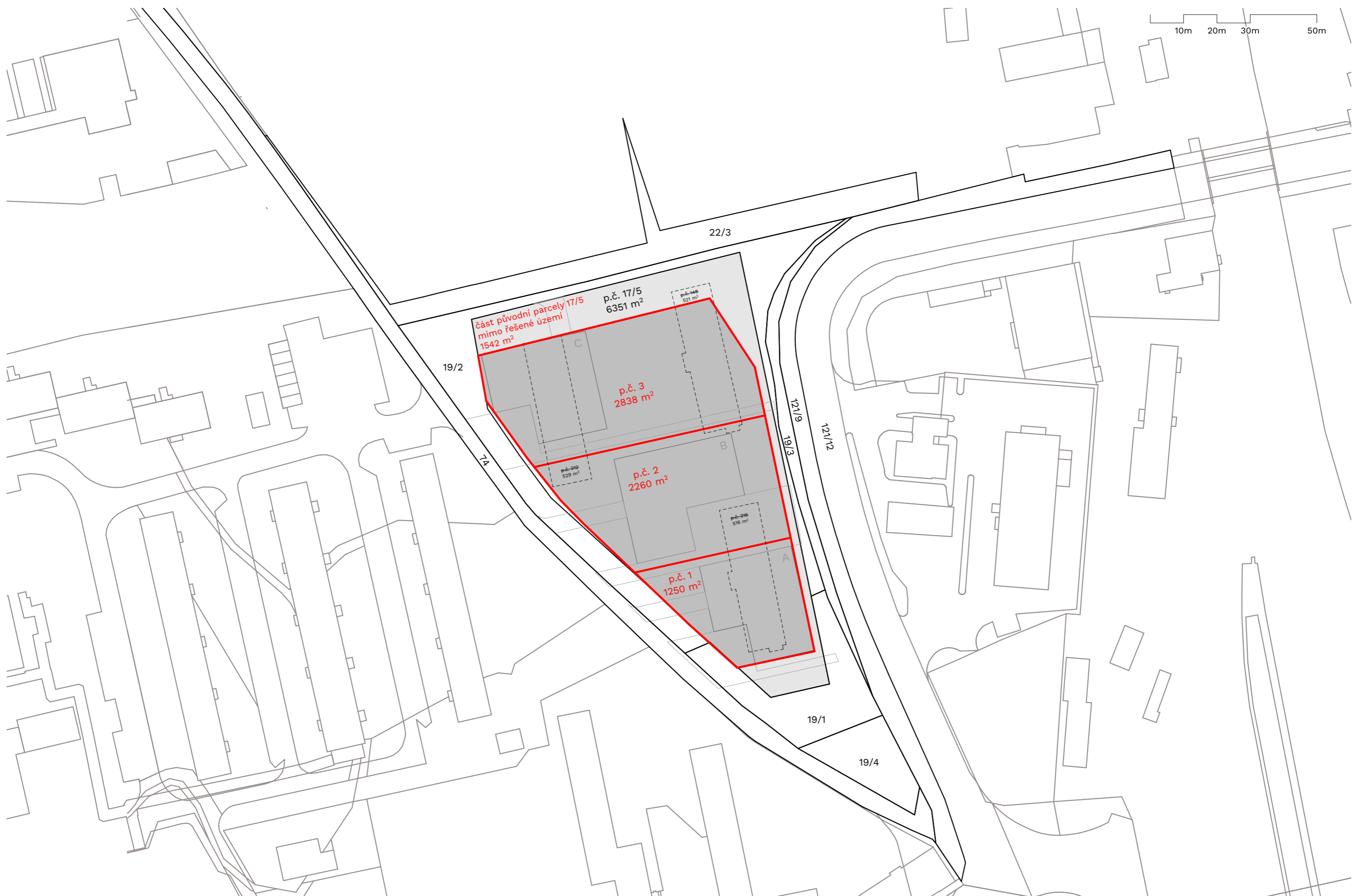


827,75 m²

918,02 m²

701,39 m²

782,41 m²



část původní parcely 17/5
mimo řešené území
1542 m²

p.č. 17/5
6351 m²

p.č. 3
2838 m²

p.č. 2
2260 m²

p.č. 1
1250 m²

19/2

7A

22/3

121/9

19/3

121/12

19/1

19/4



POŽÁRNÍ Odstup ubytovny od objektu B

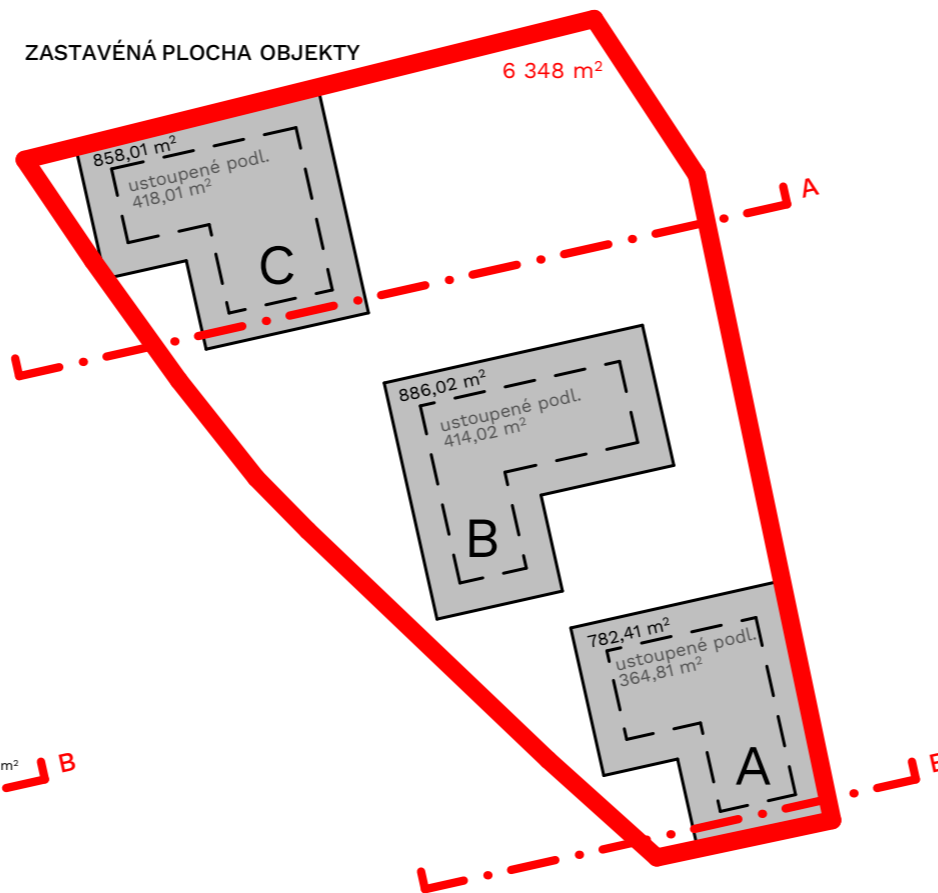
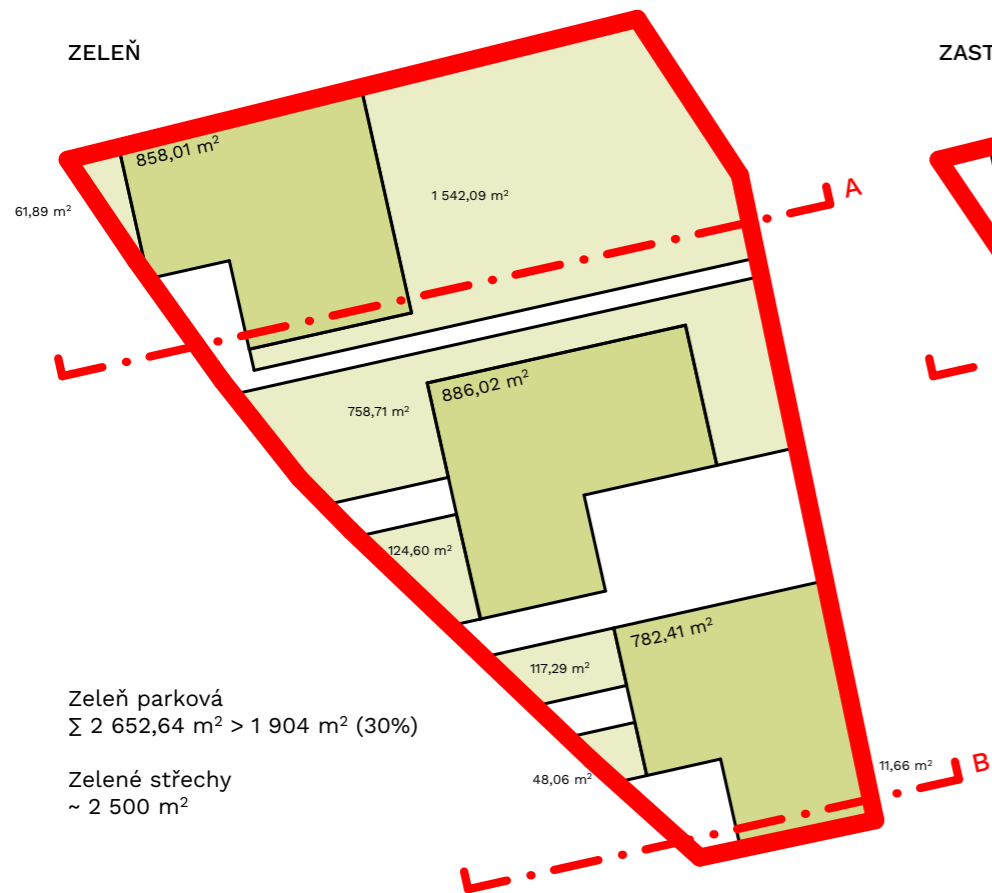
Pro nedostatek podkladů o stávajícím stavu budovy je obvodová konstrukce uvažována jako požárně otevřená plocha. Odstupová vzdálenost je tedy stanovena od celé požárně otevřené obvodové konstrukce. Parametry budovy (délka 44m, výška římsy 3m) vykazují požárně nebezpečný prostor do vzdálenosti **8,46 m** od objektu.

V požárně nebezpečném prostoru nesmí v tomto případě být situovány požárně otevřené plochy jiných požárních úseků či staveb, mohla by v něm ležet max. fasáda bez oken, dveří apod.

Opačně, od objektu B by byl požárně nebezpečný prostor stanoven podle velikosti a umístění požárně otevřených ploch tj. oken a dveří. Při vzdálenosti cca 8,5 m je to dosažitelné vhodným členěním fasády.

Vzdálenosti nových objektů budou posouzeny komplexně v rámci zpracování architektonických studií. Navržené uspořádání je možné docílit vhodným rozvržením požárně otevřených ploch. Pozice fasád lze drobně upravovat.

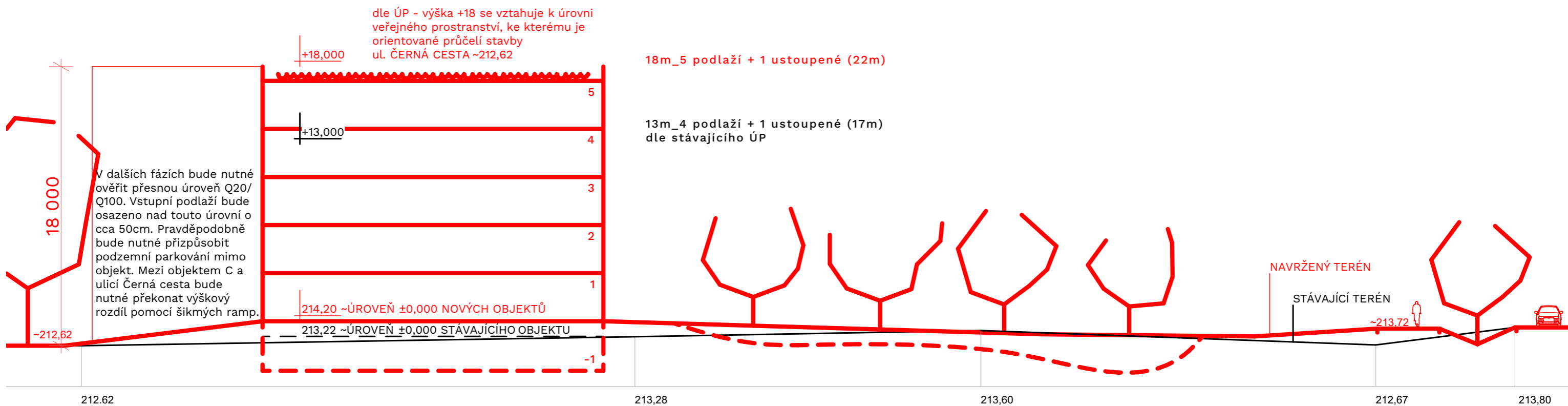
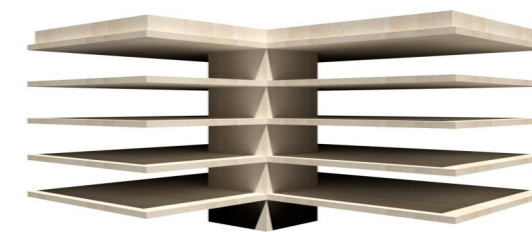


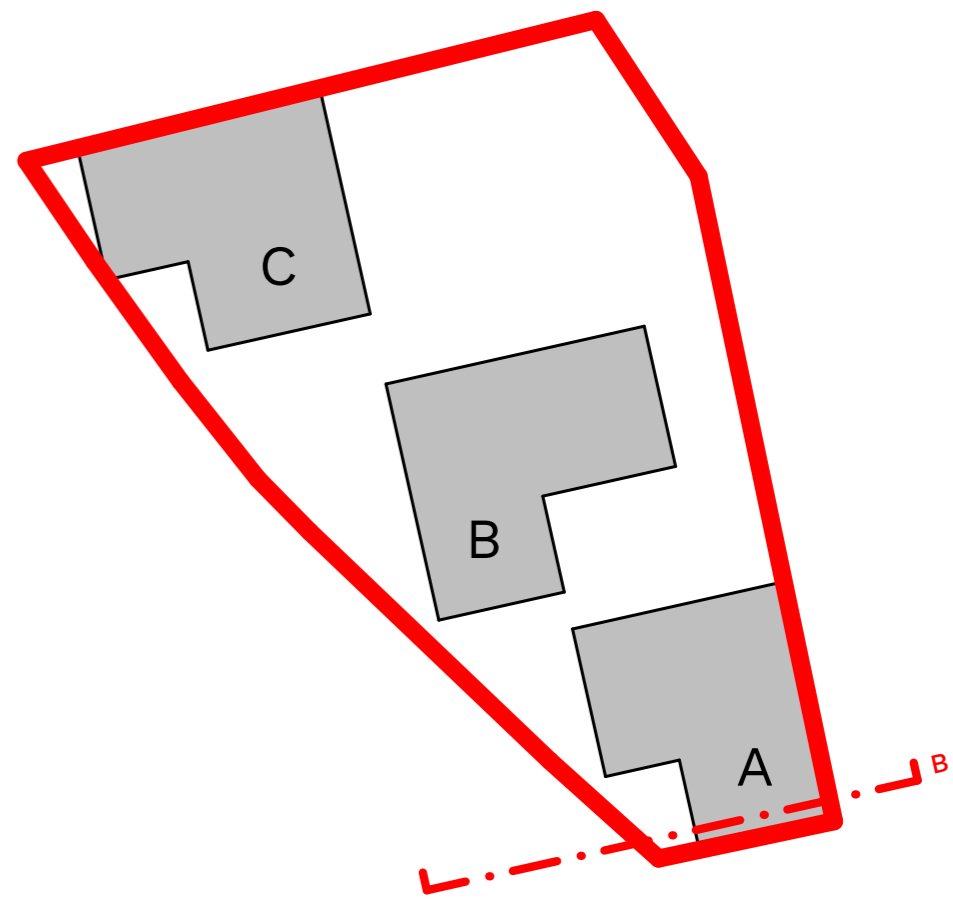
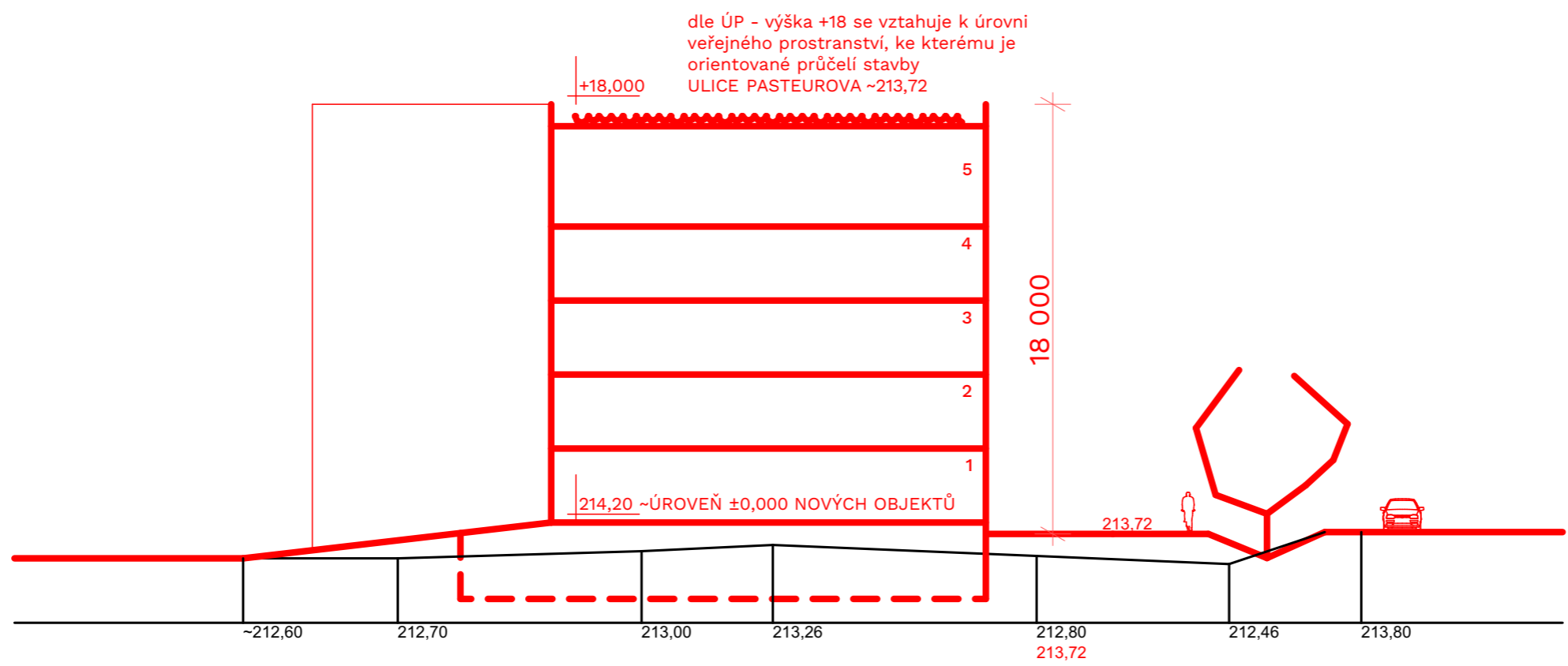


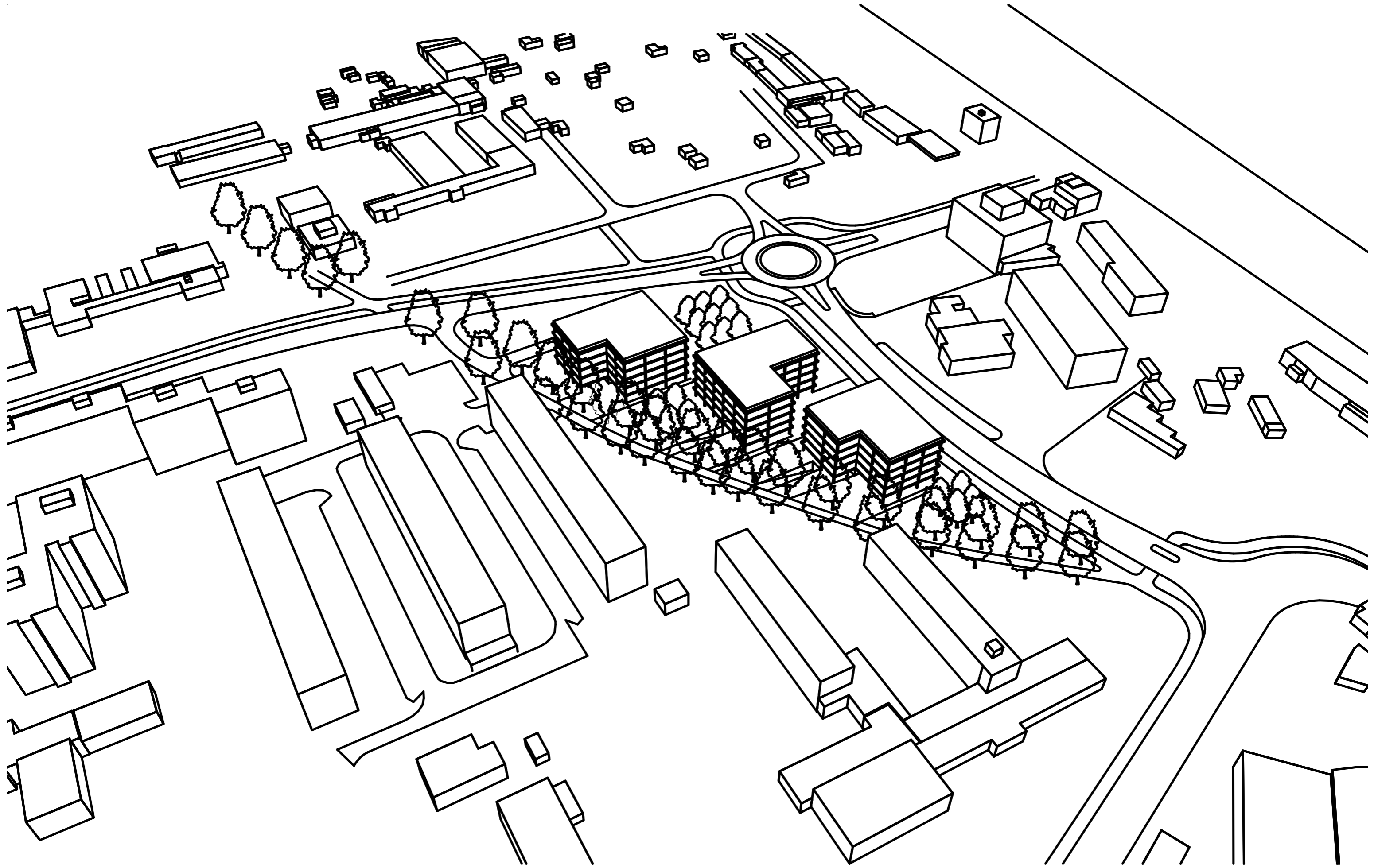
zastavitelná plocha dle ÚS
celkem 100%_6 348 m²
min. plocha zeleně 30%_1 904 m²
max. zastavitelnost 45%_2855 m²

BILANCE UŽITNÉ PLOCHY

	max výška 13m		max výška 18m			
	ZP	~UP 70%	~UP x4	~UP x5	ustoup. podl. ZP	ustoup. podl. UP
A	782,41 m ²	547 m ²	2 188 m ²	2 735 m ²	364,81 m ²	255 m ²
B	886,02 m ²	620 m ²	2 480 m ²	3 100 m ²	414,02 m ²	289 m ²
C	858,01 m ²	600 m ²	2 400 m ²	3 000 m ²	418,02 m ²	292 m ²
	2526,44 m²		7 068 m²	8 835 m²		836 m²









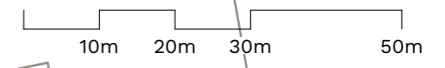












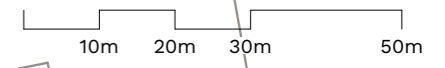
ALTERNATIVA 2 je řešena tak, že nejkratší vzdálenost objektů je vždy min. 18m a je možné do všech fasád umístit okna obytných místností dle §25 vyhl. č. 501/2006 Sb. Budova B je v kolizi se stávajícím objektem.



zastavitelná plocha dle ÚS celkem 100%_6 348 m²
 min. plocha zeleně 30%_1 904 m²
 max. zastavitelnost 45%_2855 m²

- navržený objekt, v 18m (viz změna X ÚP)
- zpevněné plochy pro pěší na řešeném úze
- plochy pro parkování/ sjezdy do podzemí
- plošná zeleň (2 654 m²)
- stávající katastr
- možný uzavřený prostor pro Charitu
- hodnotný stávající strom ponechaný
- strom navržený
- obnovení aleje černá cesta, vzrostlé stromy (např. Lípa) spon cca 12m
- dešťové záhony pro zachycení srážkových vod, dřev. lávky
- veřejné osvětlení

	ZP	~UP 70%	~UP x5
A	782,41 m ²	547 m ²	2 735 m ²
B	886,02 m ²	620 m ²	3 100 m ²
C	858,01 m ²	600 m ²	3 000 m ²
	2526,44 m²		8 835 m²



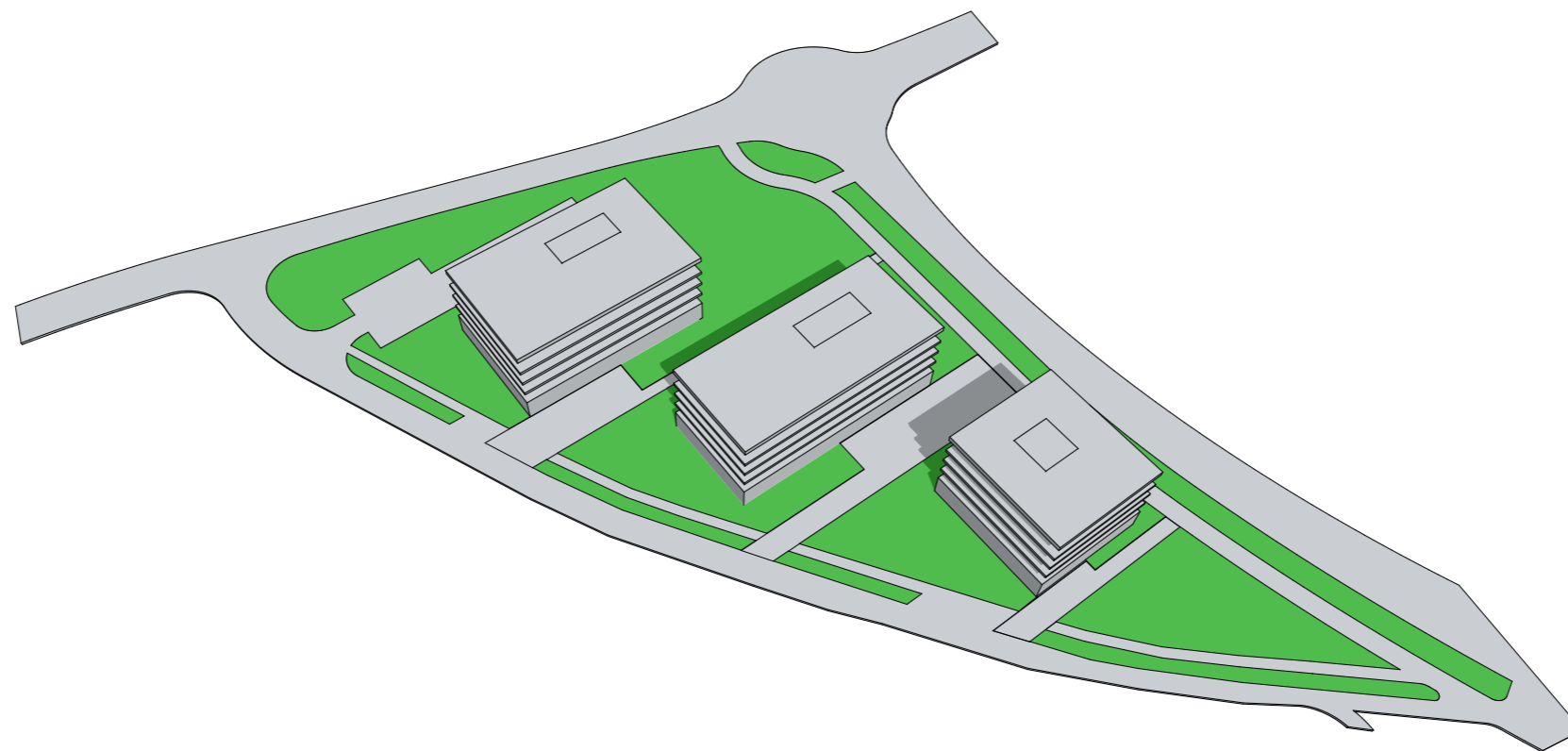
ALTERNATIVA 3 je řešena tak, že nejkratší vzdálenost objektů je vždy min. 18m a je možné do všech fasád umístit okna obytných místností dle §25 vyhl. č. 501/2006 Sb. Budova B **není** v kolizi se stávajícím objektem.



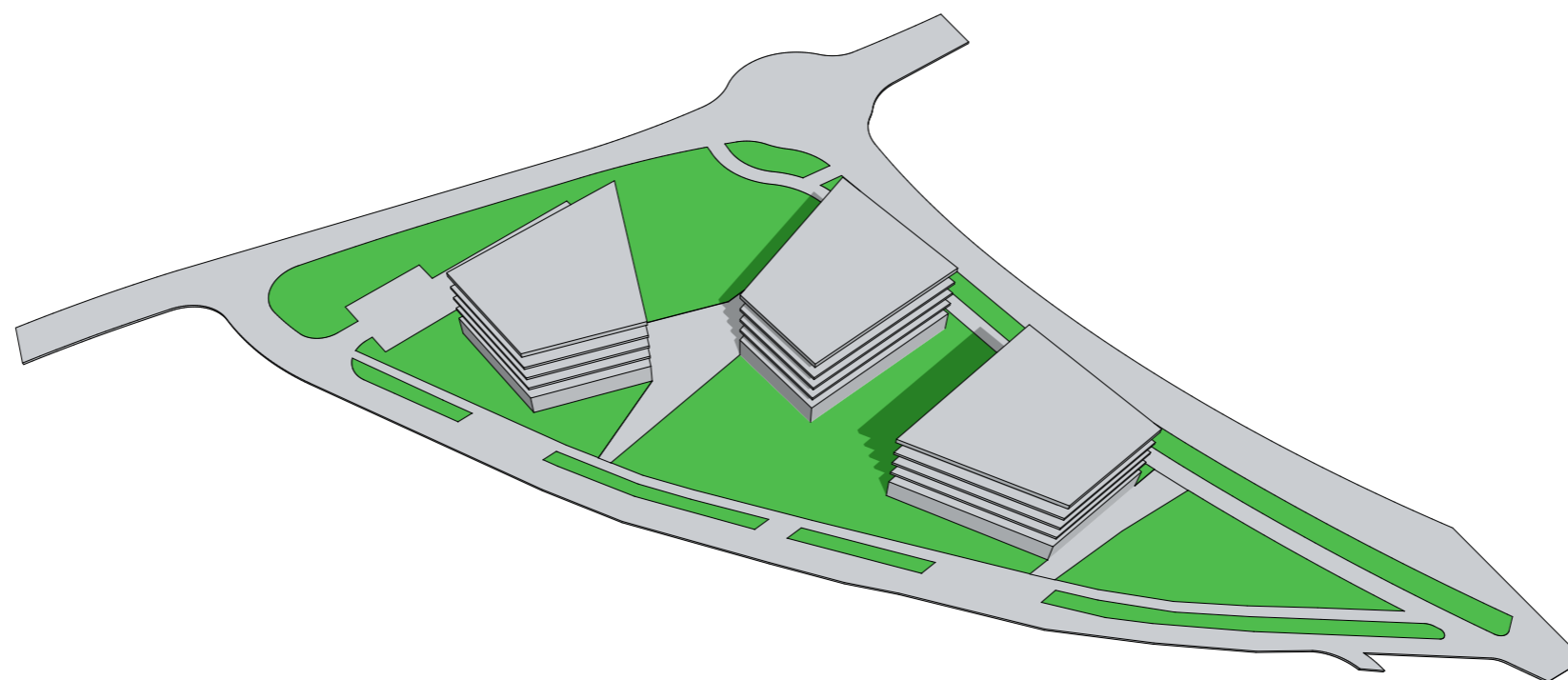
zastavitelná plocha dle ÚS celkem 100%_6 348 m²
 min. plocha zeleně 30%_1 904 m²
 max. zastavitelnost 45%_2855 m²

- navržený objekt, v 18m (viz změna X ÚP)
- zpevněné plochy pro pěší na řešeném úze
- plochy pro parkování/ sjezdy do podzemí
- plošná zeleň (2 654 m²)
- stávající katastr
- možný uzavřený prostor pro Charitu
- hodnotný stávající strom ponechaný
- strom navržený
- obnovení aleje černá cesta, vzrostlé stromy (např. Lípa) spon cca 12m
- dešťové záhony pro zachycení srážkových vod, dřev. lávky
- veřejné osvětlení

	ZP	~UP 70%	~UP x5
A	869,47 m ²	608 m ²	3 040 m ²
B	953,49 m ²	667 m ²	3 335 m ²
C	930,58 m ²	651 m ²	3 255 m ²
	2753,54 m²		9 630 m²



alternativa 2



alternativa 3