



ÚZEMNÍ STUDIE VELKÝ TÝNEC - ČECHOVICE lokalita „Pod Hradiskem“

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

04/2020

ÚVOD

- (1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití zastavitelné plochy v lokalitě „Pod Hradiskem“ v k.ú. Čechovice, 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 jsou plochy Z35, Z36, Z85 a Z86 zobrazené v hlavním výkrese I.02a Územního plánu Velký Týnec obsahující zastavitelné plochy venkovského bydlení BV a zastavitelné plochy ochranné zeleně ZO. Řešené území dále obsahuje navazující území nezbytně související s řešením územní studie. Rozsah řešeného území je zobrazen ve výkresové části této studie.

URBANISTICKÁ KONCEPCE A KONCEPCE DOPRAVY

- (4) Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného zastavitelného území se využívají stávající veřejná prostranství a navrhuje se nová, v šířkách umožňující optimální umístění a rozvoj veřejné infrastruktury, využití obsluhovaných ploch (stavebních pozemků i nezastavěného území) a zajišťují dobré životní prostředí.
- (5) Podél veřejných prostranství jsou formou navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky¹) určené především pro rodinné domy. Tyto pozemky jsou k hlavnímu veřejnému prostranství orientovány svou užší stranou, zatímco delší stranou jsou orientovány směrem do krajiny. Vymezování samostatných stavebních pozemků mimo přímou návaznost na zobrazené veřejné prostranství se nepřipouští. Způsob funkčního využití stavebních pozemků je dán územním plánem.
- (6) Využití východní části řešeného území se podmiňuje tzv. dohodou o parcelaci² (přeparcelaci), která je nezbytná pro vznik stavebních pozemků č. 4 až 8.
- (7) 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 čarou.
- (8) Volná plocha mezi stavební čarou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím je v rozsahu grafické části určena pro 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 odstavování vozidel apod. Uliční oplocení bude v rozsahu grafické části umístěno v líci uliční fasády (ve stavební čáře).
- (9) Umístění staveb na pozemky bude v rozsahu grafické části provedeno jednotně organizovaným způsobem, a to vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem orientovanou k východu, jak je znázorněno v grafické části. Podél této společné hranice je možné a žádoucí dále umísťovat přízemní dvorní křídla

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

² § 43 odst. 2 stavebního zákona

k vytvoření chráněného nádvoří. Takové umístění staveb se navrhuje s ohledem na obecné požadavky na využívání území³.

- (10) Umístění staveb na pozemky vůči protější společné hranici podle bodu (9) je volitelné ve dvou následujících možnostech tak, aby nedošlo ke znemožnění umístění stavby na sousedním pozemku podle bodu (9):
- 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. 501/2006 Sb.). Stísněné podmínky jsou stanoveny pro pozemky užší než 17 m.
- (11) 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 (7) mírně zapustit směrem za stavební čáru.
- (12) 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 (7) umístovány podélně s veřejným prostranstvím tak, aby v co největší míře prostorově vymezovaly veřejné prostranství a oddělovaly je od vnitrobloku. Měřítko hlavních objemů staveb (zejm. půdorysné proporce) bude přizpůsobeno charakteru venkovské zástavby;
 - 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 (např. 30° až 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;
 - Výšku zástavby tato územní studie neurčuje a vyplývá z územního plánu;

KONCEPCE DOPRAVY

- (13) Dopravní napojení pozemků staveb se v řešeném území navrhuje z části ze stávající silnice a z části z nové místní komunikace. Na tuto místní komunikace se navrhuje napojit stávající či navrhované polní cesty zpřístupňující nezastavěné území. Pro pohyb pěších se podél silnice navrhuje chodník. Navrhuje se rozšíření sídla obce a dopravním značením začátek a konec obce snížit rychlost na silnici III. třídy v řešeném území.

³ § 25 odst. 6 prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších změn

- (14) Podél místní komunikace dle bodu (13) se navrhuje umístění veřejných parkovacích stánků v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stánek na každých 20 obyvatel).
- (15) Napojení jednotlivých pozemků staveb na komunikace dle bodu (13) se navrhuje jednotlivými sjezdy. Jejich umístění je nutno koordinovat s veřejnými parkovacími stánky podle bodu (13) a vzrostlou výsadbou podle bodu (24).
- (16) Odvodnění zpevněných ploch pro komunikace bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací průlehy (zatravněnou mělkou příkopu) podél komunikace v odpovídající šířce.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (17) Splašky ze zastavitelné plochy a navržených pozemků staveb budou odvodněny pomocí nového řadu splaškové kanalizace, který bude uložen mezi zástavbu a silnici a napojen na stávající řad kanalizace vedený podél silnice do Velkého Týnce na obecní čistírnu.
- (18) Nezadržené dešťové vody ze zastavitelné plochy, navržených pozemků staveb a komunikací budou odvodněny pomocí nového řadu dešťové kanalizace, který bude uložen mezi zástavbu a silnici a napojen na stávající řad kanalizace či otevřený příkop vedený do potoka Týnečka.
- (19) Případné přívalové povrchové vody ze svahu Hradiska budou na okraji zastavitelné plochy odváděny navrženými otevřenými svodnicemi (příkopy) až do stávajícího příkopu podél silnice. Tyto příkopy budou vedeny podél nových či stávajících komunikací. Realizaci svodnic se podmiňuje využití zastavitelné plochy.
- (20) Zásobování pitnou vodou bude zajištěno z nového vodovodního řadu uloženého mezi zástavbu a silnici a napojeného na stávající vodovod.
- (21) Zásobování plynem bude zajištěno z nového plynovodního řadu uloženého mezi zástavbu a silnici a napojeného na stávající plynovod.
- (22) Zásobování elektrickou energií NN bude zajištěno novým vedením podél zástavby.
- (23) Přípojkové nebo měřicí skříně (zejm. plynovodní a elektrické) jednotlivých staveb nebudou umísťovány jako samostatně stojící uvnitř veřejného prostranství, ale jako integrované ve fasádě domu nebo v oplocení v uliční a stavební čáře a stále veřejně přístupné.
- (24) Jednotlivé nové sítě veřejné technické infrastruktury budou navrženy v kapacitě vyhovující pro zásobování celé řešené lokality a pro navržený počet nových rodinných domů.

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- (25) V uliční části zástavby bude realizováno stromořadí navazující na břehový porost svahu stoupající silnice.
- (26) Podél navržených svodnic budou realizována stromořadí ke zvýšení stability okraje svodnice.

VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

(27) Graficky vyjádřené výše uvedené body jsou zobrazeny a vyjádřeny ve výkresové dokumentaci sestávající se z výkresů:

Urbanistický návrh, M1:1000

Návrh přeparcelace, M1:1000

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Tato územní studie byla pořizovatelem schválena pro využití dne v souladu s ustanovením § 30 odst. 4 zákona č. 183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů pod sp. zn. S-SMOL/083274/2013/OKR.

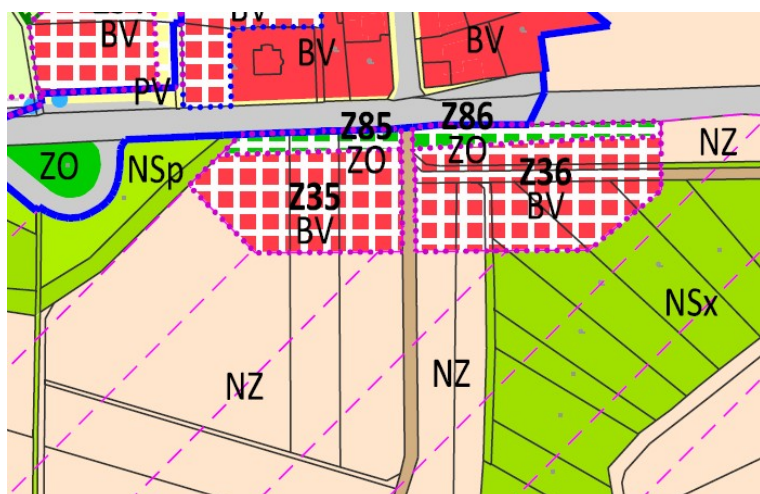
razítko a podpis:

Ing. Marek Černý
vedoucí odboru dopravy a územního rozvoje
Magistrátu města Olomouce

ODŮVODNĚNÍ:

O pořízení této územní studie požádala Obec Velký Týnec dopisem ze dne 10.7.2013, který byl pořizovateli doručen 15.7.2013. Pořizovatel zpracoval zadání této studie k 07/2014. To bylo v době, kdy se pořizoval dnes již platným Územní plán Velký Týnec (dále také jen „ÚP“), jehož obsahem zadání bylo prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy bydlení v lokalitě řešené touto územní studií. Tato studie se měla stát územně plánovacím podkladem pro pořízení tohoto územního plánu podle § 25 stavebního zákona. První návrh této studie byl dokončen v 08/2014 a ačkoliv nebyl pořizovatelem zaevidován, stal se podkladem (nikoliv však tedy územně plánovacím) pro zpracování a dokončení územního plánu, který v řešeném území a podle návrhu územní studie vymezil zastavitelné plochy Z35, Z36, Z85 a Z86.

Tyto zastavitelné plochy zde byly navrženy na základě podnětů několika vlastníků pozemků, kteří měli zájem je zastavět, jak vyplývá z přílohy schváleného zadání ÚP (Nakládalovi, Klinger, Martiníková, Studený). Účelem zpracované studie bylo prověřit, zda je toto území vůbec možné a vhodné využít pro požadovaný účel, zejména z hledisek krajinného rázu, terénní konfigurace, extravilánových vod a parcelace. Výsledkem bylo řešení, které navrhlo uspořádání zástavby podél stávající silnice a nově navržené komunikace s ní souběžné. Toto řešení bylo založeno na přeparcelaci východní části území, kde stávající parcelace neumožňuje vymezit stavební pozemky v přijatelném urbanistickém uspořádání a k rovnoměrnému uspokojení všech vlastníků



Výřez hlavního výkresu ÚP Velký Týnec

dotčených pozemků. Bez nutnosti přeparcelace formou tzv. dohody o parcelaci, nedávalo smysl území navrhovat k zastavění. Existence studie vyplývá i z vyhodnocení připomínky č. 30 k návrhu ÚP, kde se použila její dopracovanější podoba z 08/2015.

Následně vydaný ÚP podmínil využití dotčeného území zpracováním územní studie označené jako U12 a uložil této studii, aby prověřila uspořádání

zástavby s ohledem na zachování krajinařských hodnot území a navrhla obsluhu území. Obecně ÚP pro zpracování studií dále v kapitole L. požaduje:

U vymezených ploch bude předmětem řešení územní studie upřesnění záměrů územního plánu zejména o tyto části řešení:

- rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně upřesnění maximální výškové hladiny zástavby;
- upřesnění obsluhy území veřejným prostranstvím, dopravní a technickou infrastrukturou;
- včetně nakládání s odpady a prověření umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad;
- všechny studie ověří napojení na technickou infrastrukturu včetně kapacit a stanoví způsob hospodaření s dešťovými vodami;

- *vymezení veřejného prostranství (odpočinkové plochy pro oddech a setkávání občanů, bez pozemních komunikací) o odpovídající výměře dle platné legislativy;*
- *střety s trasami technické infrastruktury a ostatními limity využití území.*

Dále jsou pro řešení územní studie podle územního plánu závazné podmínky vyplývající z využití ploch Z35, Z36, Z85 a Z86 a dále podmínky funkčního využití dotčených ploch BV – *bydlení v rodinných domech – venkovské* a ZO – *zeleň ochranná a izolační* a dále podmínky využití okolních ploch v nezastavěném území (zejména NZ, NSx, NSp).

Územní plán omezil výškovou hladinu zástavby ploch Z35 a Z36 na nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví a přitom definoval podkroví. Územní studie tuto výškovou hladinu nijak nezpřísnila.

Dále územní plán mj. pro řešení územní studie závazně požaduje:

- *nová zástavba nebo přestavba bude respektovat hmoty a proporce původních objektů, výškovou hladinu, principy umístění staveb a charakter zastřešení z důvodu ochrany obrazu obce;*
- *přechod zástavby do krajiny musí respektovat podmínku, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku;*
- *není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v pozemcích stávajících staveb mimo uliční čáru, bez přímého přístupu z veřejného prostranství, stávajícího nebo navrženého územním plánem, regulačním plánem, nebo územní studií.*

Řešení územní studie zohledňuje i tzv. blokové uspořádání, které územní plán požaduje pro plochy bydlení na území obce a které definuje takto:

- *zástavba, která se vyznačuje jasně vymezenou sítí veřejných prostranství a uceleným tvarem soukromých pozemků, zpravidla oplocených, se zástavbou orientovanou podél stávajících veřejných prostranství a přístupových komunikací, nebo navržených územním plánem resp. územní studií. Pozemky staveb jsou v blokové struktuře zpravidla protáhlé, svou užší stranou přiléhají k veřejnému prostranství (mimo jiné z důvodů hospodárného využívání veřejné infrastruktury) a delší vedou dovnitř bloku, nebo směrem do nezastavěného území. Uliční průčelí hlavních staveb zástavby se na pozemky umísťují zpravidla do souvislých řad těsně u veřejného prostranství a v podélné orientaci s ním. Tyto hlavní stavby vytvářejí hmotové rozhraní mezi veřejným prostorem a vnitroblokem, ve kterém se zpravidla v návaznosti na hlavní stavby dále umísťují související hmoty a stavby. Jádro bloku zůstává zpravidla nezastavěné (např. jako zahrada, sad). Blokovaná zástavba může být zcela uzavřená, polouzavřená či otevřená, podle vzájemných odstupů staveb a odstupů od společných hranic pozemků.*

Územní studie upřesnila plochy veřejných prostranství přímo vymezených územním plánem jako plochy ZO, DS a DU a dále navrhla nové plochy veřejných prostranství v rámci plochy BV, což je jejich přípustným využitím podle ÚP.

Podél veřejných prostranství jsou území studií navrhovány jednotlivé pozemky staveb v ploše BV využitelné zejména pro rodinné domy. Vymezení pozemků v západní části zohledňuje stávající parcelaci, což vytváří vysoký předpoklad pro využití území. Ve východní části se však z výše uvedených důvodů navrhuje přeparcelace, avšak také s

přihlednutím k vlastnickým poměrům, kdy je přeparcelace navrhována tak, aby rovnoměrně uspokojila vlastníky.

K naplnění požadavku ÚP na řešení veřejného prostranství pro rekreaci obyvatel se touto studií nepřistupuje, neboť ÚP odkazuje na § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde se uvádí: *Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.* Jelikož je rozsah zastavitelných ploch Z35 a Z36 pod tímto limitem, územní studie tento požadavek nenaplnovala. Navíc se řešené území nachází v kvalitním prostředí, kde je možné požadovaný oddech obyvatel řešit v nezastavěném území.

Navrhované nové pozemky staveb jsou podle stávající hodnotné urbanistické struktury okolní zástavby sídla Čechovice navrhovány tak, že svou užší stranou přiléhají k veřejnému prostranství a delší stranou odbíhají do krajiny. Tímto je zajištěno hospodárné využití veřejné infrastruktury a jsou rozvíjeny hodnoty stávající zástavby, jak požaduje stavební zákon i územní plán, popř. i další dokumenty jako je *Politika architektury a stavební kultury České republiky*.

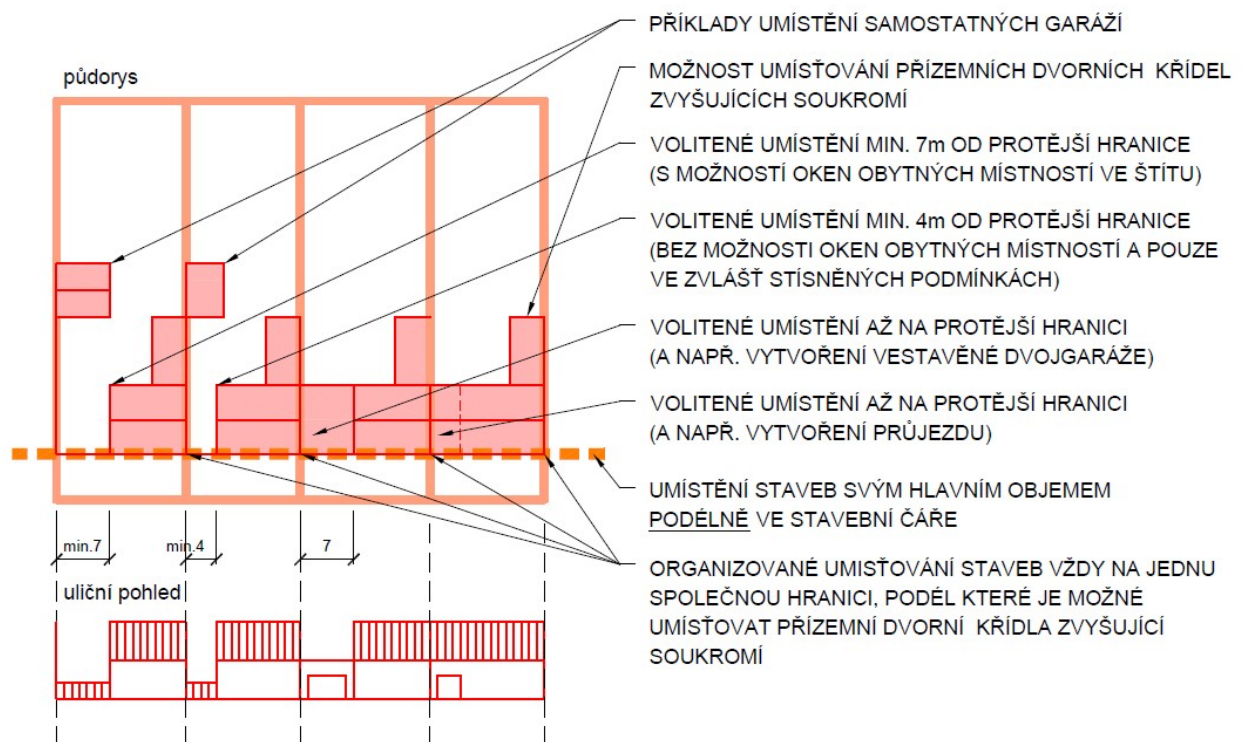
Územní studie dále navrhuje způsob umístění staveb (rodinných domů) na vymezené pozemky. S ohledem na stávající hodnotnou zástavbu v místní části obce a šířky pozemků, jako nejvýhodnější stanovila tato studie tzv. koordinované umístění staveb v souvislé stavební čáře (řadě) v blízkosti veřejného prostranství a přitom vždy alespoň na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem orientovanou k severu a volitelným odstupem vůči protější hranici, aniž by došlo k zamezení stejného způsobu umístění na sousedním pozemku. Územní studie tedy navrhuje zastavět pozemek v celé šíři (formou tzv. řadové zástavby) podle § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., avšak územní studie také připouští (vytváří pro to podklad), aby stavba byla umístěna pouze na jednu společnou hranici a od protější zvolila volný odstup, při použití § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb..

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.).

Z tohoto vyplývá, že případný odstup stavby od protější společné hranice (volný prostor), realizovaný pouze na jednom stavebním pozemku, si může příslušný stavebník zvolit dle potřeby a výhodou je, že tento prostor bude užíván (a vlastněn) vždy v souvislosti s jednou stavbou. Šíře tohoto volného prostoru však podle výše uvedeného § 25 odst. 2 vyhlášky musí být nejméně 7 m (případně 4 m bez oken obytných místností u zvláště stísněných podmínek), aby nebylo znemožněno umístění sousední stavby obdobným způsobem. Toto řešení také umožňuje, že zvolený volný prostor, může být v budoucnu i zastavěn, neboť se nachází na jednom pozemku a nemá vliv na sousední stavbu, neboť se bude nacházet štítovou stěnou na společné hranici. Forma zastavění celé šíře pozemků může být různorodá, neboť např. i přístřešek nad stáním přistavěný k rodinnému domu se považuje za zastavěnou plochu.

Tímto návrhem územní studie se tedy vytváří předpoklad pro zásadní zvýšení míry využitelnosti území a míry soukromí na stavebních pozemcích. Takto navržené řešení zohledňuje i tradiční způsob umístění 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 umístování staveb z výkresu územní studie

Charakter zástavby, umožňující výše uvedené řešení umístování staveb podle § 25 odst. 6 vyhlášky, lze konstatovat na podkladě existence obdobného řešení u sousední zástavby (s narůstající intenzitou blíže jádru sídla) a dále na podkladě stávající i navrhované parcelace. Správním orgánem, který je příslušný posoudit, zda jsou naplněny předpoklady použití § 25 odst. 6 vyhlášky je stavební úřad. Tato územní studie svým řešením (popř. i odůvodněním) k tomuto posouzení vytváří podklad. Rovněž se odůvodnění řešení této územní studie odkazuje na názor Krajského úřadu Olomouckého kraje ve věci přezkoumání záměru stavby rodinného domu umístovaného na společnou hranici č.j. KUOK 91621/2019 ze dne 9.9.2019, kde se uvádí, že *i šířka parcel ... vytváří charakter území, kde s ohledem na něj je možno až nutno tyto společné hranice zastavovat*. Jelikož se v řešeném území nachází nezanedbatelný počet pozemků, které je vzhledem k šířce vhodné až nutné zastavovat na společné hranice, byla urbanistická koncepce územní studie jako celku navržena tak, jak se zde uvádí. Stále také platí, jak je níže uváděno, že urbanistická koncepce umístování staveb je i především prostředkem rozvoje urbanistických (civilizačních) hodnot sídla.

Uliční oplocení je navrhováno v rozsahu grafické části v líci fasád, tedy ve stavební čáře staveb. Předzahrádky pozemků jsou tedy navrženy jako neoplocené. Tímto dochází k zajištění výhledu do veřejného prostranství a také současně k vyšší ochraně pozemku stavby. Oplocení předzahrádek bývá zpravidla nízké a snadno 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 vyvíjí

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.).

Stavební čára je po vzoru stávající zástavby navržena v těsné 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 a z tradičních principů řešení stávající hodnotné zástavby, jako je např. typická podélná orientace staveb s ulicí, orientace a způsob zastřešení, nízká členitost průčelí a atd. Charakteristické jsou však také výše uváděné organizované způsoby umístění staveb na pozemky.

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 a principy umístění staveb na společné hranice, zachovává jedinečný ráz urbanistické struktury Hané a její tradice.*

Napojení staveb je navrženo na prodlužované veřejné síti technické a dopravní infrastruktury. Navrhuje se vznik nové komunikace šířky 3,5 m rozšířené u napojení na silnici III. třídy. Toto napojení bylo i posouzeno vlečnými křivkami pro nákladní vozy

(zejm. pro svoz komunálního odpadu). Pohyb pěších se uvažuje jako sloučený s provozem na navrhované komunikaci a podél silnice se navrhuje prodloužit chodník. Realizace zástavby předpokládá také snížení rychlosti na silnici III. třídy formou rozšíření zastavěného území obce dopravní značkou začátek a konec obce.

Podél nových komunikací jsou navrhována veřejná parkovací stání k naplnění požadavku příslušné ČSN (1 stání na 20 obyvatel). Tato stání jsou určena pro návštěvy území.

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 výslovně nenavrhuje neboť jedno stávající se nachází nedaleko a je pro obsluhu řešeného území dostačující.

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 pouze bezpečnostní přepady ze vsaků nebo regulovaně odváděny vody z retenčních jímek v případě, že podloží území je nevhodné pro vsakování.

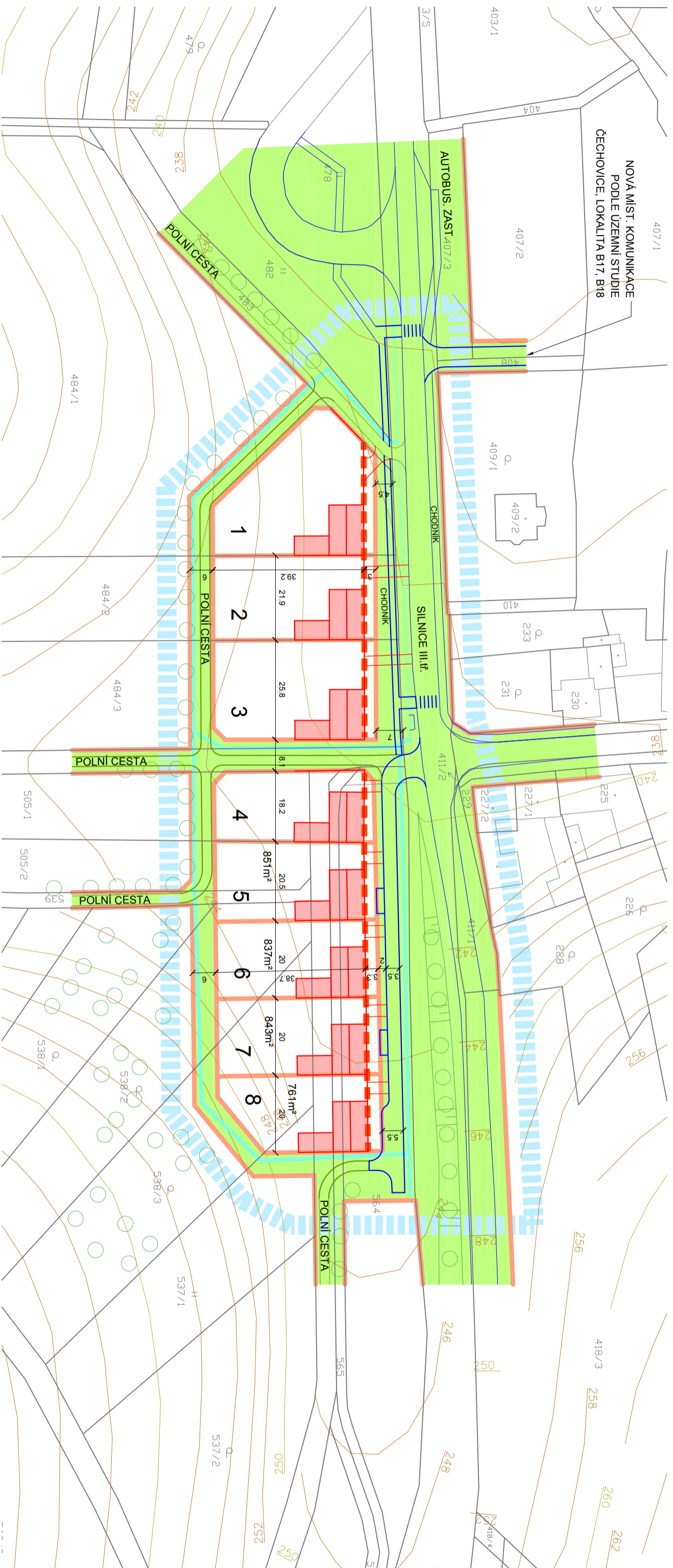
Hospodaření se srážkovými vodami je nutné i u nových komunikací či zpevněných ploch a to nejlépe vsakováním přes souběžné travnaté plochy. Vhodnost vsakování každého pozemku prověří hydrogeologický posudek.

Pozdržené dešťové vody a bezpečnostní přepady vsakovacích zařízení je možno regulovaně odvádět do recipientu prostřednictvím dešťové kanalizace.

Řešením územní studie je i ochrana zástavby před extravilánovými vodami v případě přívalových dešťů. Jelikož se jedná o významné opatření, je nutné požadovat jeho výstavbu nejpozději současně se zastavěním území.

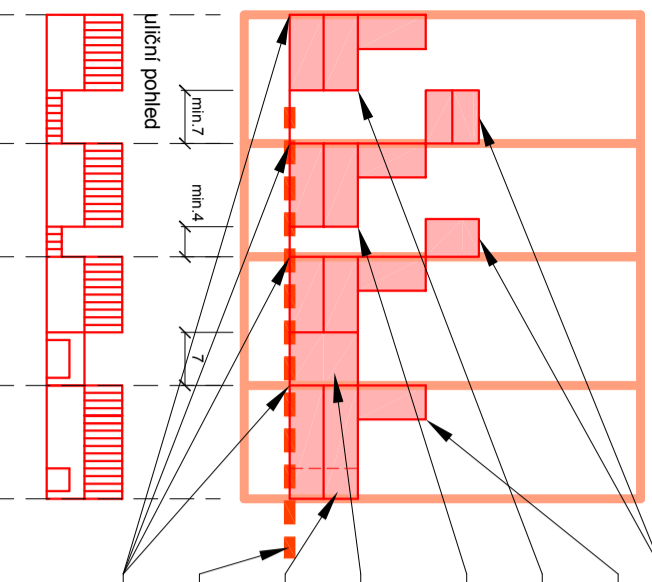
V území do navrhuje doplnění vzrostlé zeleně v odpovídající historicky původní druhové skladbě.

04/2020
Ing.arch. Libor Dašek



NAVŘEZENÝ PRINCIP UMISŤOVÁNÍ STAVEB:

půdorys



- PŘÍKLADY UMISŤENÍ SAMOSTATNÝCH GARÁŽÍ**
- MOŽNOST UMISŤOVÁNÍ PŘÍZEMNÍCH DVORNÍCH KŘÍDEL ZVYŠUJÍCÍCH SOUKROMÍ
 - VOLITENÉ UMISŤENÍ MIN. 7m OD PROTĚŽŠÍ HRANICE (S MOŽNOSTÍ OKEN OBÝTNÝCH MÍSTNOSTÍ VE ŠTĚTĚ)
 - VOLITENÉ UMISŤENÍ MIN. 4m OD PROTĚŽŠÍ HRANICE (BEZ MOŽNOSTI OKEN OBÝTNÝCH MÍSTNOSTÍ A POUZE VE ZVLÁŠTĚ STÍSNĚNÝCH PODMÍNKÁCH)
 - VOLITENÉ UMISŤENÍ AŽ NA PROTĚŽŠÍ HRANICI (A NAPŘ. VYTVOŘENÍ VESTAVĚNÉ DVOUGARÁŽE)
 - VOLITENÉ UMISŤENÍ AŽ NA PROTĚŽŠÍ 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 PŘÍZEMNÍ DVORNÍ KŘÍDLA ZVYŠUJÍCÍ SOUKROMÍ

LEGENDA:

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- NAVŘEZENÉ POZEMKY STAVEB (PARCELACE)
- NAVŘEZENÁ STAVEBNÍ ČÁRA
- NAVŘEZENÉ UMISŤENÍ ZASTAVBY, ULIČNÍHO OPLOČENÍ, ORIENTACE HŘEBENĚ HLAVNÍ STŘECHY
- STÁVAJÍCÍ / NAVŘEZENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ, VČ. STROMOVÉ VÝSADBY
- NAVŘEZENÉ NEOPLOČENÉ PŘEDZAHŘÁDKY POZEMKŮ STAVEB
- STÁVAJÍCÍ / NAVŘEZENÉ KOMUNIKACE; VČ. VEŘEJNÝCH PARKOVACÍCH STÁNÍ
- STÁVAJÍCÍ / NAVŘEZENÉ POLNÍ KOMUNIKACE
- STÁVAJÍCÍ / NAVŘEZENÉ PŘÍKOPY (SVODNICE)

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

Územní studie Velký Týnec - Čechovice

lokality "Pod Hradiskem"

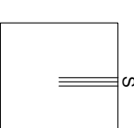
vyracoval: Magistrát města Olomouce,

Odbor dopravy a územního rozvoje,

Ing.arch. Libor Dašek, 04/2020

URBANISTICKÝ NÁVRH

M 1:1000





LEGENDA:

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- NAVRŽENÉ POZEMKY STAVEB (PARCELACE)

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

Územní studie Velký Týnec - Čechovice

lokality "Pod Hradiskem"

vypracoval: Magistrát města Olomouce,

Odbor dopravy a územního rozvoje,

Ing.arch. Libor Dašek, 04/2020

NÁVRH PŘEPARCELACE

M 1:1000

