

# **ÚZEMNÍ STUDIE VELKÝ TÝNEC**

## **lokalita „CIHELNA“**

**ZPRACOVATEL:**

Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje  
Ing.arch. Libor Dašek

**POŘIZOVATEL:**

Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje  
Ing. Marek Černý, oprávněná úřední osoba

12/2017

## ÚVOD

- (1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití zastavitelného území v lokalitě „Cihelna“ v k.ú. Velký Týnec, 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 Z33 určená pro bydlení (BV), plochy Z83 a Z84 určené pro zeleň ochrannou a izolační (ZO) a přilehlé plochy veřejného prostranství (PV), vymezené platným Územním plánem Velký Týnec. Hranice řešeného území je zobrazena v grafické části.

## URBANISTICKÁ KONCEPCE

- (4) Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného území se navrhuje veřejné prostranství a to zejména rozšířením stávajícího do šířek umožňující optimální umístění a rozvoj veřejné infrastruktury a využití obsluhovaných ploch.
- (5) Podél veřejného prostranství jsou navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky) pro rodinné domy. Tyto pozemky jsou k veřejnému prostranství orientovány svou užší stranou a svou delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství. Vymezování samostatných stavebních pozemků mimo přímou návaznost na zobrazené veřejné prostranství se nepřipouští.
- (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 zpravidla podélně se stavební čárou.
- (7) Volná plocha mezi stavební čárou 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 rozšíření veřejného prostranství, výsadbu, přípojky k sítím technické infrastruktury, sjezdy z komunikací, pro odstavování vozidel apod. Uliční oplocení tak bude umístěno v lici uliční fasády (ve stavební čáře).
- (8) Umístění staveb na pozemky bude jednotně organizovaným způsobem, a to vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem orientovanou zpravidla k severu, nebo tak, jak je znázorněno v grafické části. Podél 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.)
- (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):
  - a. stavba bude umístěna současně i na protější společnou hranici a pozemek tak bude zastavěn v celé šíři;
  - b. 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 u pozemků užších než 17 m.

- (10) Garáže budou přistavěny nebo vestavěny ve stavbách (např. 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 zástavby obce. Jedná se zejména o dodržení těchto základních požadavků:
- a. Hlavní (uliční) objemy staveb budou umístovány podélně s veřejným prostranstvím tak, aby v co největší míře prostorově vymezovaly veřejné prostranství a oddělovaly je od vnitrobloku;
  - b. Zastřešení hlavních uličních objemů bude tradiční souměrnou sedlovou střechou jednoduchých tvarů s hřebenem orientovaným souběžně s osou veřejného prostranství tak, jak je znázorněno v grafické části, bez tvarových extravagancí (výrazné přesahy, 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;
  - c. Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou;

#### KONCEPCE DOPRAVY

- (12) Dopravní napojení pozemků staveb se navrhuje ze stávající prodloužené jednopruhé obousměrné komunikace, která bude rozšířena na šířku 3,5 m a lokálně na 5,5 m pro vyhýbání vozidel. Tato komunikace se navrhuje jako slepá, ukončená obratištěm. Pohyb pěších bude sloučen s provozem na vozovce.
- (13) Podél komunikace dle bodu (12) se v souvislosti se zastavitelnou i stabilizovanou plochou navrhuje umístění veřejných parkovacích stánků v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stánek na 20 obyvatel).
- (14) Napojení jednotlivých pozemků staveb na komunikace dle bodu (12) se navrhuje jednotlivými sjezdy. Jejich umístění je nutno koordinovat s veřejnými parkovacími stánky podle bodu (13) a stromořadím podle bodu (23).
- (15) Odvodnění zpevněných ploch pro komunikace bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací průlehy (zatravněnou mělkou příkopu) podél komunikace v odpovídající šířce. Viz. též bod (25).

#### KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (16) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do stávající prodloužené veřejné jednotné kanalizace uložené ve veřejném prostranství. Odvádění splaškových vod do jímek, 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 bezpečnostními přepady či řízenými odtoky vypouštěny do

jednotné kanalizace podle bodu (16). Vsakování bude ověřeno hydrogeologickým posouzením, které bude hodnotit možnost vsakování i vzhledem ke staré ekologické zátěži v řešení území – viz. bod (25).

- (18) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího prodlouženého veřejného vodovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství a ukončeného hydrantem.
- (19) Zásobování plynem bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího prodlouženého plynovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství.
- (20) Zásobování silnoproudem nízkého napětí, sítěmi elektronických komunikací a veřejné osvětlení bude v řešeném území zajištěno stávajícími prodlouženými rozvody a zařízeními umístěnými ve veřejném prostranství.
- (21) Pokud se ve veřejném prostranství zpřístupňující pozemek stavby nenachází technická infrastruktura navržená podle bodů (16) až (20) a stavba jejich realizaci vyžaduje, je nezbytné zajistit jejich výstavbu (prodloužení), na základě plánovací smlouvy s obcí, či smlouvami s vlastníky příslušné infrastruktury a to koncepčně a kapacitně tak, aby tato síť umožnila obsluhu všech souvisejících částí zastavěného nebo zastavitelného území.
- (22) Přípojkové nebo měřicí skříně (zejm. plynovodní a elektrické) jednotlivých staveb 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 rámci veřejného prostranství bude vysázena realizováno jednostranné stromořadí. Plochy ochranné a izolační zeleně (ZO) budou taktéž osázeny. Umisťování stromů bude koordinováno s umístěním technické a dopravní infrastruktury.
- (24) Zeleň umisťovaná na veřejných prostranstvích bude svým druhovým složením a uspořádáním odpovídat venkovskému prostředí.

## ZVLÁŠTNÍ POŽADAVKY

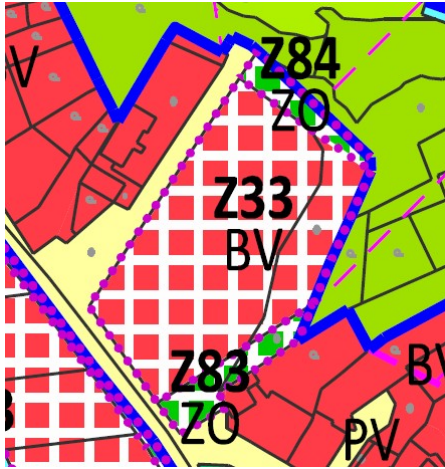
- (25) Možnost vsakování dešťových vod v řešeném území podle bodu (17) bude prověřena i z hlediska existence staré ekologické zátěže v tomto území.
- (26) Podmínkou zastavění stavebního pozemku č. 5 a zadních částí pozemků č. 3 a 4 je geologické posouzení stability svahu, vzniklého odtěžením cihlářské hlíny, s vyloučením rizika ohrožení zástavby a obyvatelstva, případně realizace takových opatření, která tato rizika vyloučí, či uspokojivě minimalizují.

## VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

- (27) Graficky vyjádřitelné výše uvedené body jsou zobrazeny ve výkresové (grafické) části sestávající se z výkresu:
  - 1) Urbanistický návrh

## ODŮVODNĚNÍ:

O pořízení územní studie v dotčené lokalitě požádala obec Velký Týnec dopisem ze dne 8.12.2017. Zastupitelstvo obce předtím dne 29.11.2017 usnesením č. 25/28/2017 ZO schválilo tuto žádost. Řešeným územím je zastavitelná plocha Z33 určená pro bydlení (BV), dále plochy Z83 a Z84 určené pro zeleň ochrannou a izolační (ZO) a přilehlé plochy veřejného prostranství (PV), vymezené platným Územním plánem Velký Týnec, ve kterém je rovněž jako podmínka U10 stanovena územní studie jako podmínka využití této lokality.



Výřez hlavního výkresu územního plánu

Z územního plánu dále vyplývá, že obsluha území bude z *navrženého veřejného prostranství a stávajících a navržených inženýrských sítí*. Územní plán také požaduje *prověřit možnost vsakování srážkových vod vzhledem ke staré ekologické zátěži*.

Územní plán dále stanovil maximální výškovou hladinu na 1 nadzemní podlaží + podkroví.

Pořizovatel v souladu s ust. § 30 odst. 2 stavebního zákona zahájil pořizování územní studie a vypracoval její zadání, podle požadavků, které pro obsah studie stanovil územní plán v kap. L. následovně:

*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*
- *doplňující podmínky pro zpracování studie: územní studie prověří způsob zástavby v lokalitě bývalé cihelny, s ohledem na specifické podmínky, např. ošetření břehové hrany vytěženého prostoru.*

Hlavním cílem územní studie je zejména stanovení podmínek a koordinace zastavění zastavitelné plochy Z33. Územní studie je podkladem pro rozhodování v území a upřesňuje využití tohoto území zejména s ohledem na naplnění požadavků cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

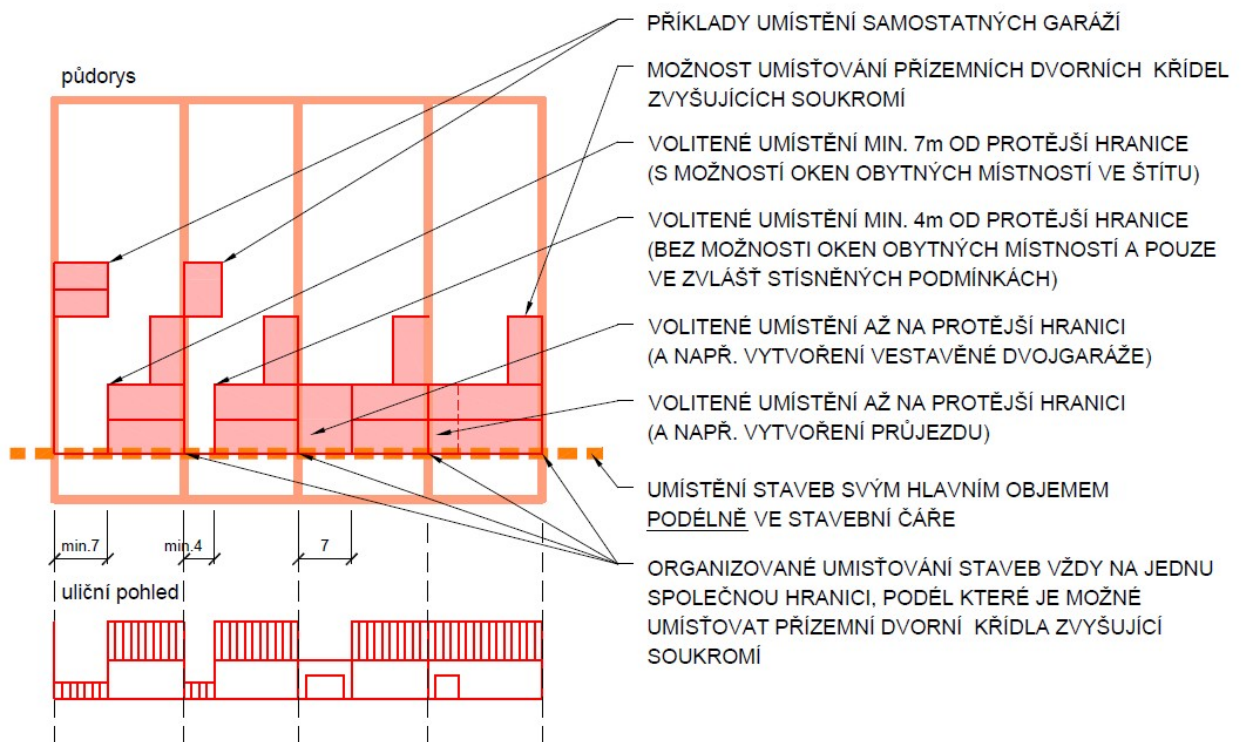
Vzhledem rozsahu řešeného území a poloze a uspořádání stávajícího veřejného prostranství se jako nejvýhodnější nabízí obsluha plochy Z33 právě ze stávajícího veřejného prostranství, které bude mírně rozšířeno na úkor zastavitelné plochy. Šíře

veřejného prostranství se navrhuje na 8 m, což je současně minimální šíře nového veřejného prostranství zpřístupňující pozemky rodinných domů (dle ust. § 22 odst. 2 vyhl. č. 501/2006Sb.).

Vzhledem k rozsahu zastavitelné plochy Z33 se v rámci nového veřejného prostranství nenavrhuje zvláštní plocha určená pro odpočinek a setkávání obyvatel (např. park, náměstíčko), jelikož to se týká zastavitelných ploch nad 2 ha (§ 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.). Kvalitní obytné prostředí v ploše Z33 v tomto ohledu dostatečně zajišťují okolní plochy zeleně s porosty v rámci ploch veřejného prostředí (PV) a ochranné zeleně (ZO), ve kterém se nachází i malé dětské hřiště. Příznivou úroveň nového veřejného prostranství zajistí také navržené neoplocené předzahrádky.

Podél veřejného prostranstvích jsou navrhovány jednotlivé pozemky staveb. Nové pozemky jsou podle stávající hodnotné urbanistické struktury okolní zástavby sídla navrhovány tak, že svou užší stranou přiléhají k veřejnému prostranství a delší stranou odbíhají do hloubky bloku. Tímto je zajištěno hospodárné využití veřejné infrastruktury a jsou rozvíjeny hodnoty stávající zástavby, jak požaduje stavební zákon i územní plán.

Územní studie dále navrhuje způsob umísťování staveb (rodinných domů) na vymezené pozemky. S ohledem na stávající hodnotnou zástavbu v obci jako nejvýhodnější využití stanovila studie koordinované umístění staveb v souvislé stavební čáře v blízkosti veřejného prostranství a přitom vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem 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.). Z tohoto vyplývá, že případný volný prostor mezi takto umísťovanými stavbami si může stavebník zvolit dle



Výřez navrženého umísťování staveb z výkresu územní studie

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.

Uliční oplocení je navrhováno 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 anonymizaci ulice, 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 silnice nebo chodníku.

Takové umístění staveb vůči ulici je navrženo i 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 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 umísťování staveb na pozemky.

Napojení staveb je navrženo na stávající prodlužované veřejné sítě technické a dopravní infrastruktury. Navrhují se prodloužení a rozšíření místní komunikace na šíři 3,5m, lokálně na 5,5m. Na konci komunikace se navrhuje obratiště. Podél prodloužené komunikace 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 100m<sup>2</sup> plochy 1 stání, nad uvedenou hodnotu 2 stání osobních automobilů).

Ve veřejném prostranství se navrhuje umístit prodloužení sítí technické infrastruktury, jako je jednotná kanalizace, vodovod, plynovod, silnoproud, slaboproud a veřejné osvětlení. Jejich kapacita je pro navrhovaných 5 pozemků staveb dostatečná. Tyto sítě je nezbytné vybudovat v předstihu, nebo nejpozději současně s výstavbou na vymezených stavebních pozemcích. Sítě je možné budovat i po etapách, např. vždy ke konkrétnímu záměru. Je však nezbytné, aby jednotlivé úseky byly navrženy koncepčně a kapacitně pro obsluhu celého souvisejícího území.

Nové místo pro tříděný odpad se v souvislosti s plochou Z33 nenavrhuje, jelikož nejbližší stávající je vyhovující.

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.

Tento posudek bude na základě požadavku územního plánu hodnotit i riziko staré ekologické zátěže, evidované v tomto území. Vzhledem k jílovitému podloží se namísto vsakování předpokládá spíše zadržování a regulované vypouštění srážkových vod.

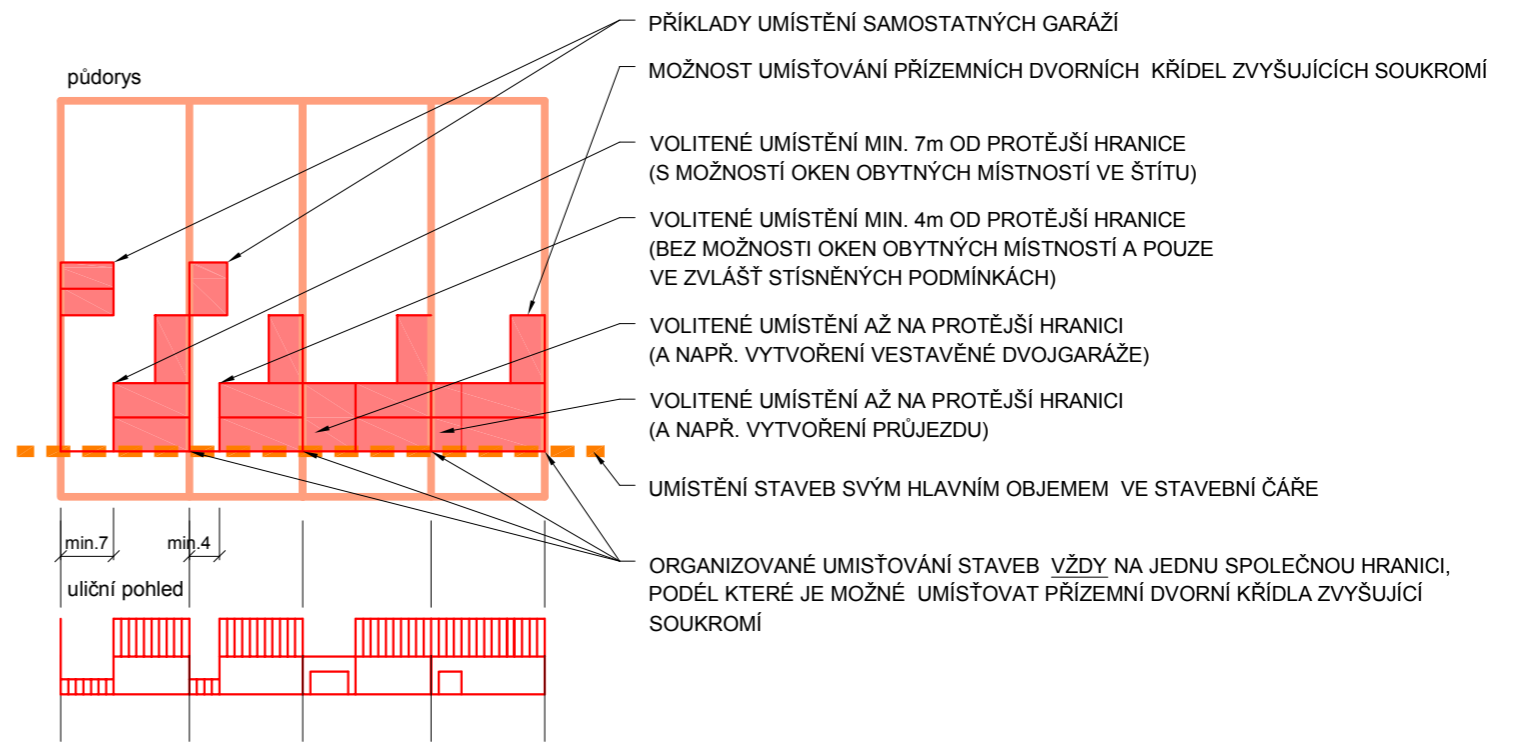
Územní plán požaduje, aby územní studie prověřila způsob zástavby v lokalitě s ohledem na specifické podmínky, např. *ošetření břehové hrany vytěženého prostoru*. Tento břeh vznikl odtěžením cihlářské hlíny, během provozu cihelny, která v tomto území existovala v letech 1870-1935 (údaj z internetových stránek obce Velký Týnec). Ačkoliv se v posledních desetiletích jeví stah jako stabilizovaný, je s ohledem na veřejný zájem ochrany zdraví a majetku budoucího obyvatelstva v tomto území nezbytné zastavění celého pozemku č. 5 a zadních částí pozemků č. 3 a 4 podmínit odborným geologickým posouzením, které prokáže současnou vyhovující stabilitu svahu, popř. navrhne opatření k jeho zajištění. V takovém případě je pak nutno zástavbu podmínit realizací těchto opatření. Ochrana předmětných staveb bude řešena nejpozději v projektové dokumentaci v kap. *Ochrana stavby před negativními účinky vnějšího prostředí*.

12/2017  
Ing.arch. Libor Dašek





## NAVRŽENÝ PRINCIP UMISŤOVÁNÍ STAVEB:

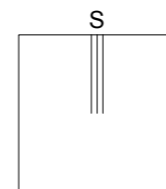


## LEGENDA:

- ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- NAVRŽENÉ / STÁVAJÍCÍ POZEMKY STAVEB (NAVRŽENÁ PARCELE)
- NAVRŽENÁ STAVEBNÍ ČÁRA ZÁSTAVBY
- NAVRŽENÉ UMISŤENÍ ZÁSTAVBY, ULIČNÍHO OPLOCENÍ, SJEZDŮ A ORIENTACE HŘEBENE HLAVNÍ STŘECHY
- NAVRŽENÉ / STÁVAJÍCÍ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
- NAVRŽENÉ NEOPLOCENÉ PŘEDZAHRADEK POZEMKŮ STAVEB
- NAVRŽENÉ / STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE, VČ. NAVRŽENÝCH VEŘEJNÝCH PARKOVACÍCH STÁNÍ
- NAVRŽENÉ VSAKOVACÍ PRŮLEHY
- NAVRŽENÉ / STÁVAJÍCÍ STROMOŘADÍ

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ  
**Územní studie Velký Týnec, lokalita "Cihelna"**

vypracoval: Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje  
 Ing.arch. Libor Dašek  
 12/2017



**URBANISTICKÝ NÁVRH**

M 1:1000