

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY BZ3-7 A BZ3-8

OBSAH DOKUMENTACE: DLE VYHLÁŠKY Č. 501/2006 SB.

MÍSTO STAVBY: ČECHOVICE
K.Ú. ČECHOVICE, P.Č. 367, 368/2, 368/3

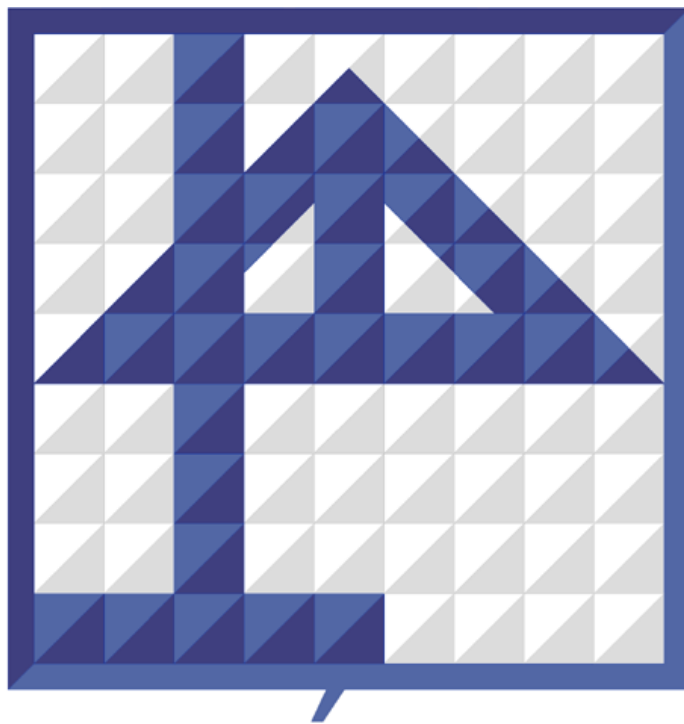
ZADAVATEL: OBEC VELKÝ TÝNEC

POŘIZOVATEL: MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE, ODBOR KONCEPCE A ROZVOJE

VYPRACOVAL: ING. JIŘÍ ROUBÍK, PH.D., ATELIÉR 133, IČO: 732 21 660
OLOMOUCKÁ 15, VELKÝ ÚJEZD 783 55

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING. ARCH. BLANKA ROUBÍKOVÁ, ČKA 02 812

DATUM: LEDEN 2012



ATELIÉR 133

A. PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie stanovuje urbanistickou koncepci lokalit Bz3-7 a Bz3-8 v k.ú. Čechovice a její stabilizaci, s vymezením ploch veřejného prostranství a ploch soukromých. Stanovuje urbanistickou kompozici jako novou hodnotu lokality, která zohledňuje a zhodnocuje kvalitu zájmového území a jeho okolí. Územní studie je v souladu s úkoly a cíly územního plánování (dle §18 a 19). Umožňuje udržitelný rozvoj lokality, který spočívá ve vyváženém vztahu soukromých a veřejných zájmů, zajišťuje hospodárné využití lokality s ohledem na příznivé životní prostředí, rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně architektonického a urbanistického dědictví.

B. ZHODNOCENÍ URBANISMU ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

Sídlo Čechovice se rozkládá na severním svahu údolí potoka Týnečky, kterým prochází komunikace z Velkého Týnce směrem na Doloplazy. Úbočí je zvlněné četnými výběžky, takže šířka údolí je proměnlivá. Zástavba obce se nachází v jednom z širších míst. Jádru obce ve spodní třetině svahu tvoří vřetenová náves, obklopená původně venkovskými usedlostmi, které vytváří souvislé domovní fronty. Usedlosti mají vesměs dlouhé parcely, na jejichž konci stály stodoly. Některé stodoly se zachovaly, jiné byly přebudované na bydlení nebo nahrazené novostavbami. Domy podél přílehlých cest byly budovány až od 19. století. Ze severovýchodního koutu návsi vychází spojnice směrem na Velkou Bystřici. Aby nemusela překonávat prudké stoupání, leží v hlubokém a širokém úvozu, který patrně vznikl při těžbě hlíny k výstavbě budov v obci.

Z urbanistického hlediska má v současnosti řešená lokalita Bz3-7 a Bz3-8 minimální urbanistický význam. Leží na okraji zástavby, severně od centra, na vrcholu výběžku, který je z východu přeřatý zmíněným úvozem a zastíněný vzrostlými dřevinami. Z jihu a západu ji zakrývají existující stavby vystavěné na jeho svazích. Pouze ze severu, odkud je zároveň jediný přístup, se zájmové území pohledově uplatňuje. Plocha má přibližně trojúhelníkový tvar, přičemž k zástavbě je určený pouze k jihovýchodu orientovaný pás o rozměrech cca 60x38 m. Tento pás sloužil vždy k zemědělským účelům, na rozdíl od špice plochy, na které se podle otisku stabilního katastru nacházely tři malé roubené chalupy, jejichž urbanistický význam musel být nesporný.

V bezprostředním okolí se nachází velmi nesourodá zástavba a to jak z hlediska zastavěné plochy (velké usedlosti i malé rodinné domky), z hlediska výšky (patrové domy s vysokými střechami i přízemní domky s nízkými střechami), z hlediska orientace střech (plochu historicky ovlivňuje křížení místních cest), tak z hlediska sklonů střech (cca od 25° do 50°).

C. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Zcela zásadní význam mají tři vedle sebe stojící objekty na místě původních stodol, situované jihozápadně od řešené lokality. Vytváří totiž pohledovou bariéru, uzavírající zahrady a dvory někdejších usedlostí a zároveň stabilizují hranici zastavěného území. Z důvodu zachování obrazu sídla z dálkových pohledů je nezbytné, aby nová zástavba v lokalitě Bz3-7 a Bz3-8 navazovala právě na tyto

objekty a uzavřela tak průhled na bezkonceptně zastavěnou plochu někdejších vnitřních zahrad původních usedlostí a stabilizovala v tomto místě hranici zastavěného území obce.

D. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Dopravní infrastrukturu tvoří kostra z krajské silnice, místních komunikací a obslužných komunikací. Podél západní hranice zájmového území vede cesta, odbočující ze spojky na Velkou Bystřici (ul. Týnecká). Cesta se následně mírně stáčí k jihovýchodu a ústí do návsi (ul. Ve Dvoře). Jedná se patrně o historický úsek spojky na Velkou Bystřici, než byla přemístěna do současné polohy. V místě směrového lomu se na tuto cestu z jihozápadního směru napojuje záhumenní cesta. Na místní komunikace se napojují soukromé účelové komunikace, zpřístupňující pozemky uvnitř původních usedlostí a zástavbu, která na nich vznikla, přičemž zástavba k nim nemá žádnou vazbu.

Lokalita Bz3-7 je již dopravně napojená stávající účelovou komunikací.

Napojení lokality Bz3-8 bude řešeno sjezdem, který je navržen vprostřed úseku mezi křižovatkou ulice Týnecká a ulice Ve Dvoře, a odbočkou záhumenní cesty z ulice Ve Dvoře. Cesta vede po okraji ochranného pásma VN, pozemkem 368/1 a 367, rovnoběžně s jihozápadní vlastnickou hranicí mezi pozemky parc. č. 368/1 a 368/2, v osové vzdálenosti 33,5 m. Následně se podél severovýchodní hranice parcely č. 367 stáčí k jihu. Na konci bude sjezd vybaven obratištěm. Minimální šířka komunikace bude 3,0 m, minimální poloměr odbočovacích oblouků 7,0 m. Sjezd bude možné po dohodě s vlastníkem využít k dopravnímu napojení dalších parcel dle územního plánu, jejichž řešení však není předmětem této územní studie.

E. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V dosahu řešené lokality Bz3-7 a Bz3-8 se nachází veřejná distribuční síť NN, veřejný plynovodní řád, splašková kanalizace, veřejný vodovod a vedení elektronických komunikací. V souvislosti s novou výstavbou nebude budována veřejná infrastruktura. Novou zástavbu z technického hlediska lze napojit přípojkami na veřejnou splaškovou kanalizaci, vodovodní řad, plynovodní řad a distribuční soustavu NN. Pro daný rozsah 2 až 3 RD lze připustit individuální zásobování vodou studnami, bude-li to z hydrogeologického hlediska možné. Utrácení dešťových vod na pozemku bude přednostně řešeno jejich akumulací a následným rozstříkáním na pozemku, případně využitím jako užitkové vody v jednotlivých objektech. V případě zasakování musí být vytvořen dostatečně velký akumulací prostor, pro vyrovnání dlouhodobé bilance objemu vod přitékajících a zasakovaných.

F. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

V řešeném území se nenacházejí žádné prvky ekologické stability území ani zeleň výrazně se uplatňující v krajinném rázu. Mezi silnicí a východní hranicí zájmového území leží prvek ÚSES - interakční liniový prvek - mez (alej).

V rámci lokality Bz3-7 a Bz3-8 nejsou vytvářené plochy veřejné zeleně. Nová zástavba je navržená tak, aby dotvářela identitu místa, tzn. zeleň zahrad je skryta za stavbami stejně, jako tomu bylo v minulosti při uzavření zahrad stodolami.

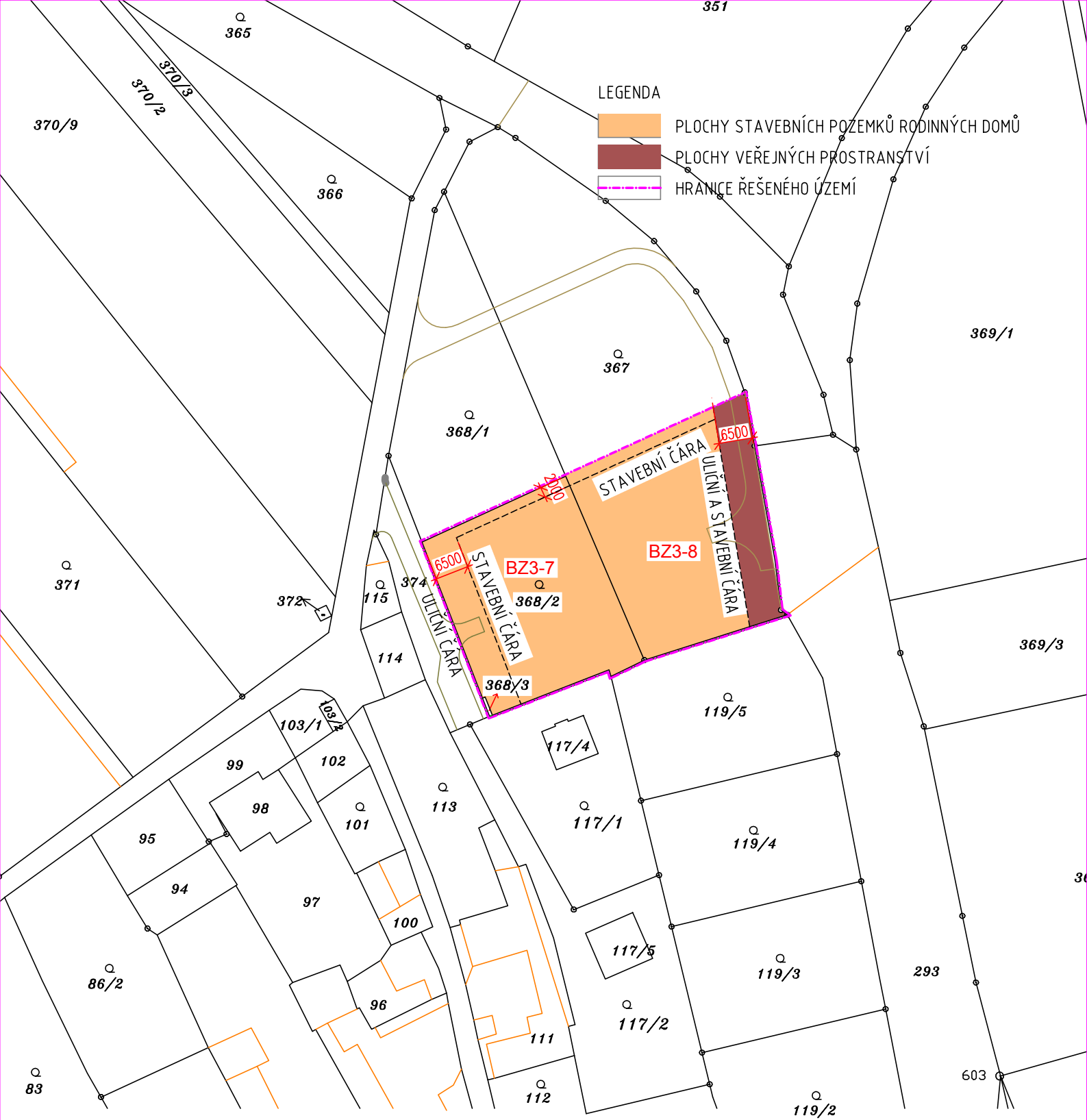
Zástavbou nejsou dotčena ochranná pásma vod či lesa. Pro výstavbu bude nutné vynětí zastavované plochy ze zemědělského půdního fondu.

G. PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO VYUŽITÍ PLOCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ

1. Stavební čára je stanovena na 2 metry od severní hranice zastavitelného území lokality Bz3-7 a Bz3-8 a na 6,5 metrů od západní hranice zastavitelného území lokality Bz3-7. 6,5 metrů od východní hranice zastavitelného území lokality Bz3-8 je stanovena stavební a uliční čára.
2. Způsobem zástavby lze umístit samostatně stojící dům, dvojdom nebo řadový dům. Koeficient zastavění je 60%.
3. Celková délka severní fronty umísťované stavby musí odpovídat minimálně $\frac{3}{7}$ délky severní hranice zastavovaného pozemku.
4. Objekty rodinných domů budou zastřešeny sedlovými nebo valbovými střechami se sklonem 20° - 40° .
5. Poměr svislé výšky stěny od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu po okapní hranu střechy a výšky střechy od okapní hrany po hřeben bude v rozmezí 3:2-1:1
6. Výška domu od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu po hřeben střechy bude v rozmezí 5-8,5 m.
7. Dům nebo křídlo domu přiléhající k severní hranici stavebního pozemku bude mít hřeben střechy orientovaný rovnoběžně s touto hranicí.
8. Oplocení lze umístit v ploše stavebních pozemků. Oplocení severní hranice bude průhledné, se subtilními sloupky bez podezdívky.
9. Veškeré samostatné doplňkové stavby budou umísťovány k jižní hranici zastavovaných pozemků.
10. Povrchovou úpravu objektů bude tvořit hladká omítka ve světlých pastelových odstínech, kamenný keramický, nebo dřevěný obklad. Jsou nepřipustné břízolitové a strukturované omítky a syté zářivé barvy.

H. GRAFICKÁ PŘÍLOHA

Výkres funkční a prostorové regulace, M 1:1000



ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL	KONTROLOVAL		
ING.ARCH.B.ROUBÍKOVÁ	ING.J.ROUBÍK,PH.D.	XXX	ING.ARCH.B.ROUBÍKOVÁ		
KRAJ OLOMOUCKÝ		OBECNÍ ÚŘAD VELKÝ TÝNEC			
POŘIZOVATEL: MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE, ODBOR KONCEPCE A ROZVOJE					
ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY BZ3-7 A BZ3-8 OBEC VELKÝ TÝNEC, K.Ú. ČECHOVICE, PARC.Č. 367, 368/2, 368/3				FORMÁT	1xA4
				DATUM	01.2012
				STUPEŇ	ÚS
				MĚŘITKO	1:1000
FUNKČNÍ A PROSTOROVÁ REGULACE				ČÁST PD	ČÍSLO PŘÍLOHY