SEZNAM VÝKRESŮ ÚS VELKÝ ÚJEZD - ZB2, ZB4

01_ ŠIRŠÍ VZTAHY
02_ neobsazeno
03_ VÝKRES REGULACE ÚZEMÍ
04_ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ
05_ VEŘEJNÁ ZELEŇ
06-a_ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ_varianta a
06-b_ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ_varianta b
07_ ŘEZ ÚZEMÍM

ječmen studio - MgA. Ing.arch. Lukáš Blažek, Šubova 252/33 , 779 00 Olomouc - Chvalkovice, +420 608 480 997
lukasblazek@jecmen.com, IČ 739 51 455, DIČ: CZ8006245313
www.jecmen.com

ARCHITEKT:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek	ČÍSLO ZAKÁZKY	20180704
VYPRACOVAL:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek, Ing.arch Anna Kutrová, Bc. Karolína Velešíková	DATUM	07/2018
		STUPEŇ	ÚS
INVESTOR			
AKCE	**ÚZEMNÍ STUDIE - VELKÝ ÚJEZD - ZB2,ZB4**	FORMÁT	
		MĚŘÍTKO	
		ČÍSLO PŘÍLOHY	

ÚZEMNÍ STUDIE

VELKÝ ÚJEZD lokalita „ZB2 A ZB4“

POŘIZOVATEL
MMOL
Odbor dopravy a územního rozvoje
Hynaisova 10
779 00 Olomouc

ZHOTOVITEL
MgA., Ing. arch. Lukáš Blažek
ječmen studio
Šubova 33, 779 00, Olomouc
lukasblazek@jecmen.com
+420 608 480 997
ČKA 03 674
IČ: 739 51 455
DIČ: CZ 8006245313

regulace území, koncepce zeleně, dopravní řešení, technická infrastruktura
MgA., Ing. arch. Lukáš Blažek

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST

1. zadání územní studie
2. vymezení řešeného území, stávající stav
3. historický vývoj, urbanisticko architektonická koncepce
4. zásady územní studie
5. koncepce dopravy
6. koncepce veřejné infrastruktury
7. koncepce zeleně

PŘÍLOHY

- příloha č. 1 zadání územní studie
- příloha č. 2 projednání – dokladová část

SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

_Územní plán městyse Velký Újezd
_digitální katastrální mapa

T E X T O V Á Č Á S T

1. ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

viz příloha č. 1

1.**seznam vstupních podkladů:**
_platná územně plánovací dokumentace_Územní plán městyse Velký Újezd
_katastrální mapa

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, STÁVAJÍCÍ STAV

2.1. Vymezení řešeného území

Území definuje územní plán jako lokalitu ZB2 a ZB4, plochu změn BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské, která je předmětem vypracování územní studie. Řešené území se rozkládá na pozemcích:

č.p.	druh pozemku
312	zahrada
313	Ostatní plocha
314	Ostatní plocha
315	zahrada
316	zahrada
317	zahrada
318	zahrada
319	zahrada
320	zahrada
321	zahrada

322	zahrada
323	zahrada
324	zahrada
325	zahrada
331	zahrada
332	orná půda
333	orná půda
334	orná půda
335	orná půda
336	orná půda
337	orná půda
338	orná půda
339	orná půda
340	orná půda
341	orná půda
342	orná půda
343	orná půda
344	orná půda
345	orná půda
346	orná půda
347	orná půda
348	orná půda
349	orná půda
350	orná půda
351	orná půda

v katastrálním územní Velký Újezd.

Řešené území části městyse se nachází v jeho jihozápadní části. Z východu jej ohraničuje ulice Za školou a ze západní strany je lemováno krajskou silnicí II/437. Současné využití je neintenzivně obhospodařovaná zemědělská půda – orná a zahrady. Pro obsluhu území bude sloužit stávající komunikace za školou.

2.1.1. Závazné regulativy územního plánu:

ZB2: *Lokalita musí* být obsloužena vyhovující dopravní infrastrukturou a přístupná z veřejného prostranství o dostatečné šíři (v souladu s platnou legislativou). Napojení na stávající vodovodní řad v ulici Za
školou. Odkanalizování dle pododdílu 4.2.5. Zásobení elektrickou energií, popřípadě plynem

prostřednictvím distribuční sítě. Plocha, ve které je uloženo prověření změn jejího využití podmíněno územní studií (US5), která mimo jiné prokáže splnění hygienických limitů hluku z dopravy na komunikaci II/437 a současně z provozu plánované výroby na ploše ZV2 v denní a noční době pro chráněný venkovní prostor stavby.

ZB4: Lokalita musí být obsloužena vyhovující dopravní infrastrukturou a přístupná z veřejného prostranství o dostatečné šíři (v souladu s platnou legislativou). Napojení na stávající vodovodní řad v ulici Za školou. Odkanalizování dle pododdílu 4.2.5. Zásobení elektrickou energií, popřípadě plynem prostřednictvím distribuční sítě. Plocha, ve které je uloženo prověření změn jejího využití podmíněno územní studií (US6), která mimo jiné prokáže splnění hygienických limitů hluku z dopravy na komunikaci II/437 a současně z provozu plánované výroby na ploše ZV1 v denní a noční době pro chráněný venkovní prostor stavby.

2.2. Stávající stav

Současné využití územní ZB2 a ZB4 jsou menší plochy orné půdy (záhumenky), zahrady a zahrádky.

3. HISTORICKÝ VÝVOJ, URBANISTICKO - ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE

3.1. Historický vývoj

Městys je dnes tvořen jedinou místní částí, poprvé zmiňovanou v roce 1301. Předpokládá se však, že se jedná o sídlo mnohem starší. Půdorys i poloha sídla poukazují na to, že zde trhová osada mohla být už ve 12. století.

Velký Újezd byl založen na úpatí Oderských vrchů. Pravděpodobně středověkým jádrem je protáhlá náves, jejíž osa prochází v poledníkovém směru po dně mělkého, stoupajícího žlebu. Byla lemovaná bloky uzavřených usedlostí a jejím středem původně protékal místní potok. Původní rozsah intravilánu v době založení vsi dnes lze určit jen velmi obtížně. Soudě podle pravidelného rytmu parcel usedlostí a linie záhumeních cest zakreslených na mapě stabilního katastru (1830), mohla dosahovat na jihu po č.p. 27 (ulice Přerovská) a to zřejmě pouze po západní straně. Od dnešního náměstí potom už pokračovala oboustranná řada usedlostí směrem k severu k vidlici cest u č.p. 1 (nároží Oderské a Navrátilovy). Na terénní hraně nad dolní části vsi byl už od středověku kostel, patrně obklopený hřbitovem.

Zřejmě v období konjuktury v 18 století se postupně začíná zaplňovat prostor původní návsi, který je rozdělen zástavbou na Hrubou a Malou stranu. Za východním okrajem tehdejší zástavby začíná vznikat drobná chalupnická zástavba bezzemků (Zákostelí). V polovině 18. st. zde byl postaven dnešní barokní kostel.

Významným urbanistickým zásahem bylo zbudování císařské silnice z Olomouce do Lipníka (a dále do Slezska). Její trasa přímkami vstupovala přibližně do středu návsi a měla za následek částeční narušení dosavadní urbanistické struktury.

Během 19. a 20. století se pak zástavba postupně šíří podél již utvořeného komunikačního schématu – hlavně podél císařské, později státní silnice, záhumeních cest a cest vybíhajících do krajiny. Na jihozápadě vzniká soubor menších usedlostí venkovského charakteru kolem ulice ke Chmelníku, na východě Na Flíčku a Kopanina, za východním okrajem tehdejší zástavby byl založen dnešní hřbitov. V období průmyslové revoluce vznikají menší výrobní závody – sirkárna, pila – situovány většinou na západním okraji intravilánu. Kolem průtahu silnice původní návsí se formuje náměstí obklopené domy maloměstského charakteru s obchodním parterem. Část jich vytváří svými frontami souvislý městský prostor, jeho jižní část však dodnes není dotvořena.

Ve 20. století jsou založeny ulice lemované domy vesměs městského charakteru – např. Tršická, Na Nívách, Za hřbitovem, další novější domy se staví hlavně podél průběžné státní silnice a na okrajích historického jádra. Vznikají kolonie rekreačních chat – podél potoka Olešnice a v severovýchodní části katastru v tzv. Bláznově dole.

Po druhé světové válce je severozápadně od zástavby založen areál zemědělské výroby a sportovní areál. V zástavbě vzniká několik bytových domů. Významným urbanistickým počinem bylo zbudování školy, jejíž areál výrazně narušil záhumení linii v této části historického intravilánu.

Nejvýznamnější stavebním počinem po roce 1990 byla realizace rychlostní silnice I/35, procházející nedaleko od jižního okraje zástavby. Komunikace je určitou bariérou v průchodnosti krajiny, při současném provozu však nevytváří výraznější zdravotní ani bezpečnostní rizika. V blízkosti školy byl postaven nový bytový dům. Další rodinné domy vznikají zejména podél záhumeních cest a po okrajích současné zástavby.

Současnou urbanistickou strukturu obce lze popsat následujícím způsobem:

Obec je tvořena kompaktním historickým jádrem vřetenovitého tvaru. Z něj podél

komunikací vybíhá novější zástavba. Současné zastavěné území obce je díky tomu poměrně rozvolněné, diverzifikované a má poměrně nepravidelný tvar s množstvím proluk a enkláv.

Ve výše vymezeném jádru městyse je převládající zástavba původních bloků usedlostí, často novodobě a nevhodně upravených. Pozitivním jevem je, že ve 20. století zde neproběhly větší plošné asanační zásahy, které by měli za následek devastaci nebo zásadní narušení historické stopy návsi.

Po okrajích zastavěného území je rodinná zástavba z 20. a 21. století převážně městského charakteru, tvořená jednak rodinnými ale místy i bytovými domy.

V centru obce je zatím prostorově nedotvořené náměstí, lemované většinou objekty smíšené funkce (bydlení, občanská vybavenost). Mezi obytnou a smíšenou zástavbou vynikají objekty občanské vybavenosti (obecní úřad, škola, kostel, sokolovna, mateřská škola…)

Výšková hladina zástavby je vyrovnaná s výraznou dominantou farního kostela sv. Jakuba.

3.2. hodnoty území

Vyrovnaná výšková hladina zástavby, bez rušivých dominant;
Členitá struktura a měřítko venkovských a příměstských domů;
Dominantní postavení farního kostela sv. Jakuba;
Bloky usedlostí tvořící kompaktní zástavbu historického jádra;
Tvarosloví zástavby v historickém jádru obce charakteristické okapově nebo štítově orientovanými objekty se sedlovými, polovalbovými nebo valbovými střechami, přiléhající k sobě nebo propojeny ohradními zdmi.

problémy:
- negativní zátěž hlukem z dopravy z komunikace II/437

limity:
ZB2:
-v případě výstavby nutno přeložit stávající jednotnou kanalizace protínající tuto plochu do veřejného prostranství.
-předpokládaná výměra stavebních pozemků 1100 – 2200 m2.
ZB4
-předpokládaná výměra stavebních pozemků 1200 – 3400 m2.

3.3. Urbanisticko – architektonická koncepce:

Územní studie určuje urbanistickou koncepci zejména vymezením ploch veřejného prostranství stanovením stavební a uliční čáry, výšky zástavby a způsobem zastřešení. Podél veřejných prostranství jsou navrženy nové pozemky staveb. Jedná se o území na plochách ZB2 a ZB4. Na obou plochách budou navrženy řadové nebo volně stojící domy na stavební čáře.

Plochy mezi stavební a uliční čarou jsou určeny pro neoplocené předzahrádky. Do předzahrádek je navrženo umisťovat listnaté stromy (stromořadí).

Obě území jsou obsluhována stávající komunikací, na kterou budou pozemky napojeny. Nové pozemky staveb jsou k veřejnému prostranství orientovány svou užší stranou, k zajištění hospodárného využití veřejné infrastruktury a svou delší stranou jsou orientovány do soukromé části pozemku, která je zakončena hlukovou bariérou = zemním valem.

Garáže pro potřeby parkování jednotlivých RD budou přistavěny nebo vestavěny ve stavbách nebo budou umisťovány jako samostatné stavby či přístavby na nádvoří. Umístění garáže, zejména jako vestavby či přístavby ve stavební čáře musí umožnit bezpečný výjezd vozidla a také jeho odstavení na vjezdu tak, aby nezasahovalo do veřejných komunikací.

Tvarosloví staveb bude zohledňovat stávající hodnotný charakter tvarosloví zástavby obce. Jedná se zejména o dodržení těchto základních požadavků:

a) hlavní (uliční) objemy staveb budou umisťovány podélně s veřejným prostranstvím tak, aby v co největší míře prostorově vymezovaly veřejné prostranství a oddělovaly jej od ploch soukromých,

b) zastřešení uličních objemů bude tradiční souměrnou sedlovou střechou jednoduchých tvarů s hřebenem orientovaným souběžně s osou veřejného prostranství s tradičním sklonem střešních rovin (přibližně 30°) a s valbami nebo polovalbami pouze v nárožích.

Zastřešení vedlejších hmot (garáže apod.) není studií tvarově definováno.

Veřejná prostranství jsou řešena v souladu s §7 a §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

4. ZÁSADY ÚZEMNÍ STUDIE

Způsob členění řešeného území tj. Plochy ZB2 a ZB4 je vymezení ploch veřejného prostranství, stanovení stavební a uliční čáry, ploch zeleně a navržení parcelace

- maximální procento zastavěnosti 35%.
- maximální počet podlaží: 2 nadzemní + střecha

Návrh podmínek pro výstavbu:

4.01 Platí regulativy a podmínky územního plánu.
4.02 Vymezení stavebních a uličních čar, principů tvarování jak půdorysné, tak v řezech, zastavitelné plochy a další regulační prvky jsou zaneseny v grafické části této územní studie.
4.03 Vymezení veřejných prostranství je uvedeno v grafické části na výkrese č. 03 – výkres regulace území.
4.04 Uliční profily jsou řešeny schematicky, jsou podkladem pro navazující stupně projektové dokumentace. Principy uvedené v charakteristických řezech platí analogicky pro celé území.
4.05 Podlažnost podzemních pater není omezena.
4.06 Výškové uspořádání veřejného prostranství respektuje stávající niveletu komunikace v řešeném území.
4.07 Zastřešení uličních objemů bude tradiční souměrnou sedlovou střechou jednoduchých tvarů s hřebenem orientovaným souběžně s osou veřejného prostranství ulice, dále s tradičním sklonem střešních rovin (25°-45°) a s valbami nebo polovalbami pouze v nárožích.
4.08 Přednost mají řadové domy z důvodu kompaktnosti zástavby sídla a efektivnějšího využití území, samostatně stojící rodinné domy lze umisťovat na pozemky minimální šířky 18 m.
4.09 Stavební čára je šikmá vůči podélným hranicím pozemků (do hloubky pozemku jdoucím). Jednotlivé rodinné domy lze umisťovat libovolně dvojím způsobem:
a) na stavební čáru
b) rohem na stavební čáru a fasádou kolmo na podélnou hranici pozemku (do hloubky pozemku jdoucí).
4.10 Princip řešení technické infrastruktury, koncepce a trasování, je dán jednoznačně. Přesné uložení jednotlivých sítí je předmětem navazujících stupňů projektu.
4.09 Koncepce zasakování dešťových vod je dána, trasování přepadového potrubí dešťové kanalizace je variantní.
4.10 Ochrana veřejného zdraví před negativními účinky dopravy (zejména z komunikace II/437) je řešena izolační bariérovou zelení v kombinaci se zemním valem, který zajistí ochranu před hlukem z dopravy. Zemní val se nachází na obou územích ZB2 a ZB4.

5. KONCEPCE DOPRAVY

5.1. Priority

Z hlediska dopravy je lokalita řešena tak, že navazuje na stávající místní komunikační síť ulice Za školou. Není tedy nutné rozšíření uliční sítě.

5.2. Silniční doprava

Území je obslouženo místní komunikací ulice Za školou, ta se dále napojuje na ulici Tršická a Ke Chmelníku.

5.3. Statická doprava

Parkování pro rezidenty rodinných domů řešené lokality bude řešeno na pozemcích rodinných domů. A jak v samostatných garážích, v garážích, které jsou součástí budov rodinných domů, tak v odstavných stáních na pozemku RD i na vjezdech k nim.
Dále jsou navržena parkovací podélná stání při stávající komunikaci – jako návštěvnická veřejná.
Pro konkrétní výpočet potřeby parkovacích stání u konkrétního RD je nutné vycházet z normy ČSN 736110.
Veřejná prostranství budou určena jak pro motoristickou, tak nemotoristickou a zejména pěší dopravu.

5.4. Hromadná doprava
V daném území se neřeší.

5.5. Cyklistická doprava
V řešeném území cyklostezka není navržena.

5.6. Pěší doprava, veřejná prostranství
Pěší komunikace se nenavrhuje, zůstává stávající místní komunikace, která je zklidněná a podél cesty se nachází pás zeleně.

6. KONCEPCE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ
Stávající sítě byly zakresleny dle PDF souboru územního plánu, Je nutné zpřesnit jejich trasy, na které se napojí řešená lokalita. Podrobnější rozpracovaní bude předmětem vyššího stupně projektové dokumentace.

Přeložky:

Je nutné provést přeložku stávajícího kanalizačního řadu. Navrhovaná přeložka kanalizačního řadu DN 500 bude trasována dle výkresu technické infrastruktury této studie (výkres č. 06-a) - na pozemcích s parc. č.350,351. Je však nutné ověřit technické možnosti přeložky zejména s ohledem na dodržení spádu v navrhované trase. Pokud nebude spád navrhované přeložky dostatečný, je nutné provést přeložku ve variantní trase (výkres č. 06-b). Variantní trasa přeložky kanalizace vede komunikací na pozemku parc. č. 289 (místo napojení je na pozemku parc. č. 365/1). V případě variantní trasy je nutné provést přípojky čtyř rodinných domů jako související vyvolanou investici. Lokalita bude napojena na stávající vodovodní řad. HDV bude řešeno vsakováním vždy do zeleného pásu popř. retencí a přepadem vody do jednotné kanalizace. Dešťové vody ze staveb a pozemků jednotlivých RD budou likvidovány v souladu s Vodním zákonem, přednostně na pozemku RD. Dimenze těchto objektů budou navrženy v souladu s ČSN 75 9010 a TNV 75 9011. Bezpečnostní přepady ze zasakovacích/retenčních objektů budou odváděny do jednotné kanalizace. Zásobování elektrickou energií a plynem je řešeno prostřednictvím distribuční sítě. Je navržena nová pozice pro umístění nádob na tříděný odpad. Je navrženo veřejné osvětlení.

6.1 zásobování vodou
Napojení na stávající vodovod bude provedeno v souladu s územním plánem. Jedná se o koncepční trasování.

6.2 odvádění splaškových vod – jednotná kanalizace

Navržené řešení:

Napojení na jednotnou stávající kanalizaci bude provedeno v souladu s navrhovaným řešením (grafickou částí). Splaškové vody budou odvedeny domovními přípojkami do jednotné kanalizace.

6.3 KONCEPCE HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

Hospodaření s dešťovými vodami bude řešeno povrchovým odtokem z veřejných ploch do zatravněných průlehů (pruhů). Podle potřeby mohou být průlehy doplněny perforovanou trubkou PVC 200. Doplněním průlehů podzemní rýhou bude zajištěna retence vsáknutých vod z průlehu, před jejím dalším vsakem do zemního prostředí, a to zejména v místě s horšími podmínkami pro vsakování. Před napojením bezpečnostních přepadů budou umístěny vsakovací jímky.

Dešťové vody z objektů RD budou tedy přednostně vsakovány na pozemcích, pokud to dovolí hydrologické podmínky a konstrukce navržených staveb a to v návaznosti na doložený HGP.

Zásady a návrhové parametry při řešení nakládání se srážkovými vodami:

Napojení na jednotnou kanalizaci bude provedeno v souladu s navrhovaným řešením. Je nutné provést v části plochy ZB 2 přeložku kanalizace. Přednost má retence.

6.4 DISTRIBUCE A ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ:

Kabely budou uloženy v koordinaci s ostatními inženýrskými sítěmi.

Před započetím zemních prací musí být provedeno vytyčení všech stávajících inženýrských sítí. Výkopy v místech souběhu a křížení budou prováděny ručně s maximální šetrností k uloženým sítím.

6.5 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení je navrženo podél komunikací v zelených pásech.

6.6 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Napojení na stávající plynovod bude provedeno v souladu s územním plánem. Jedná se o koncepční trasování.

7. KONCEPCE ZELENĚ

Koncepce zeleně byla zpracována tak, že po hranici s komunikacemi byl zpracován pás veřejné zeleně. Na veřejnou zeleň navazuje zeleň na pozemcích RD v podobě neoplocených předzahrádek.
V předzahrádkách navrhujeme umístit listnaté stromy.
Na hranici s komunikaci II/437 je navržena izolační bariérová zeleň v kombinaci se zemním valem v 2m, který zajistí ochranu před hlukem z dopravy. Zemní val se nachází na obou plochách ZB2 a ZB4. Zásady geometrie zemního valu jsou součástí výkresové části.

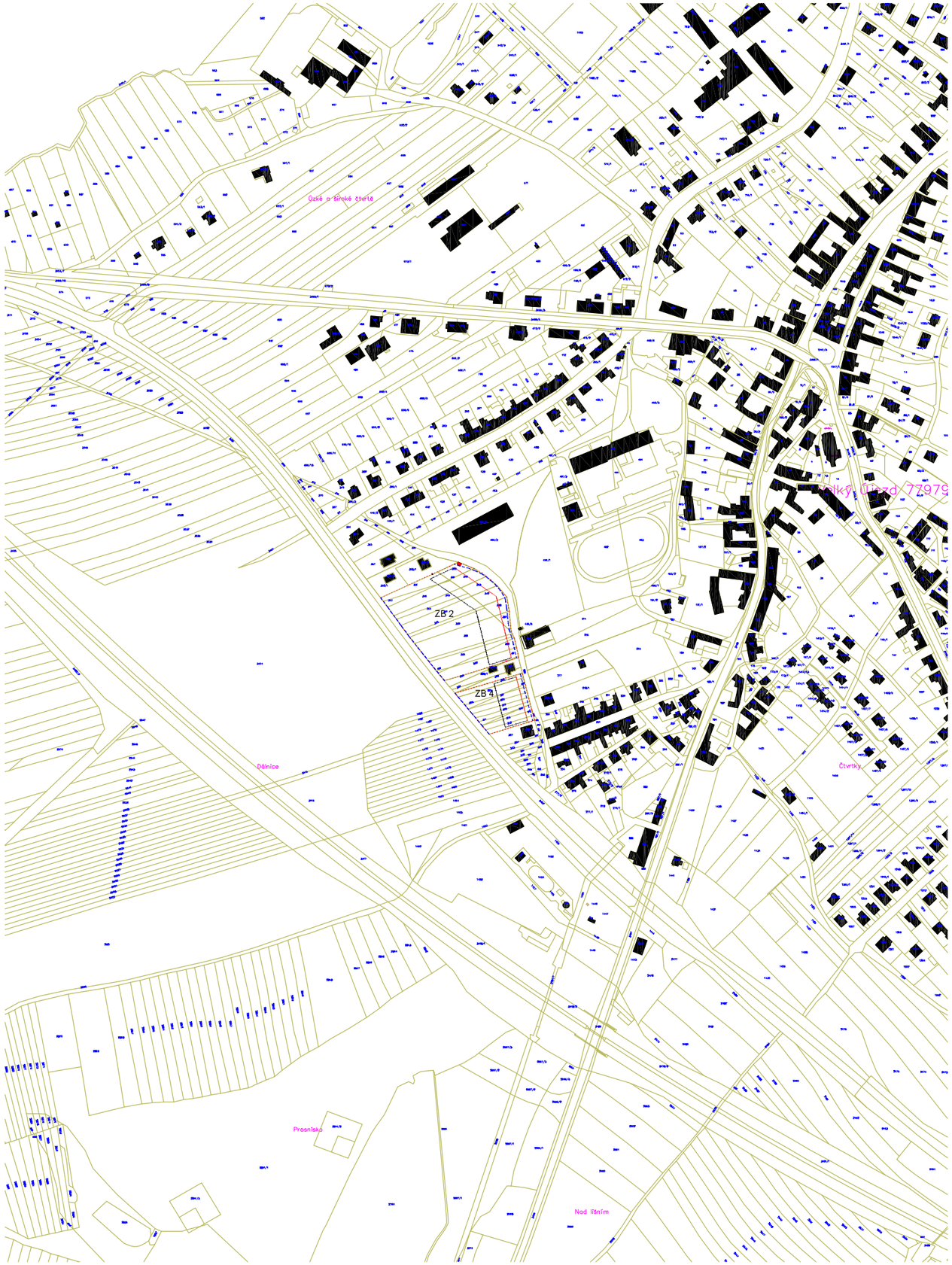
Protihlukový val bude zatravněn a doplněn o výsadbu keřů a stromů. Výsadba bude mít zároveň funkci přechodu do okolní krajiny a tomu bude odpovídat i její druhové složení.

Vedení Inženýrských sítí (včetně ochranných pásem) a řešení vsakování je navrženo tak, aby sítě nekolidovaly s navrhovanou výsadbou stromů.

Kromě řešeného území byla pojednána část lokality ZZ3, která bude osázena bariérovou izolační zelení v rámci odclonění řešené lokality od zátěže hlukem ze silnice II/437.

Stávající zeleň v kolizi s navrhovanými stavebními objekty bude odstraněna.
V případě zachování stávající zeleně (stromů) je zapotřebí při realizaci provádět opatření proti poškození jejich nadzemní či podzemní části (kořenového systému).

Olomouci 12/2018 MgA.,Ing. Arch. Lukáš Blažek



LEGENDA - ŠIRŠÍ VZTAHY

- řešené území rodinné domy Velký Újezd ZB2, ZB4
- parcely katastru nemovitostí
- stávající objekty

- uliční čára - navržené čáry
- jednolitá stavební čára
- stavební čára nepřekročitelná
- plocha řešeného území

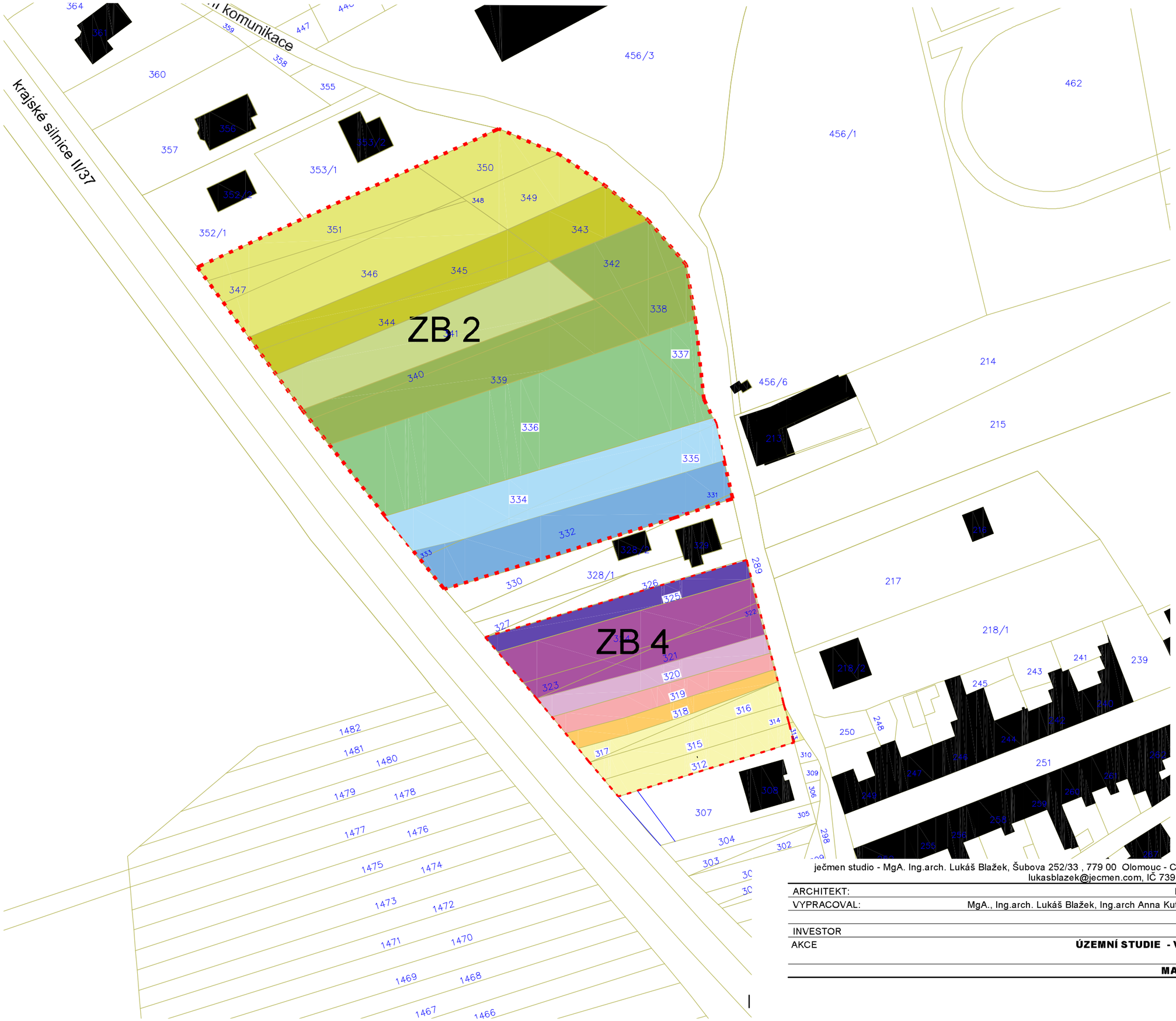
INFORMACE O POZEMKU

Parcelní číslo:	ZB2: 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351 ZB4: 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325
Obec:	Velký Újezd [505668]
Katastrální území:	Velký Újezd [779792]
Výměra [m2]:	ZB2: 11 763 ZB4:3 393 Celkem: 15 156
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	viz. textová část
Vlastnické právo:	viz.textová část

č.p.	druh pozemku
312	zahrada
313	ostatní plocha
314	ostatní plocha
315	zahrada
316	zahrada
317	zahrada
318	zahrada
319	zahrada
320	zahrada
321	zahrada
322	zahrada
323	zahrada
324	zahrada
325	zahrada
331	zahrada
332	orná půda
333	orná půda
334	orná půda
335	orná půda
336	orná půda
337	orná půda
338	orná půda
339	orná půda
340	orná půda
341	orná půda
342	orná půda
343	orná půda
344	orná půda
345	orná půda
346	orná půda
347	orná půda
348	orná půda
349	orná půda
350	orná půda
351	orná půda

ječmen studio - MgA. Ing.arch. Lukáš Blažek, Šubova 252/33 , 779 00 Olomouc - Chvalkovice, +420 608 480 997
lukasblazek@jecmen.com, IČ 739 51 455, DIČ: CZ8006245313
www.jecmen.com

ARCHITEKT:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek	ČÍSLO ZAKÁZKY	20180704
VYPRACOVAL:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek, Ing.arch Anna Kutrová, Bc. Karolína Velešíková	DATUM	07/2018
		STUPEŇ	ÚS
INVESTOR:			
AKCE:	**ÚZEMNÍ STUDIE - VELKÝ ÚJEZD - ZB2,ZB4**	FORMÁT	A3
		MĚŘÍTKO	1:5000
	ŠIRŠÍ VZTAHY	ČÍSLO PŘÍLOHY	01



LEGENDA

- parcely katastru nemovitostí
- stávající objekty
- hranice řešeného území

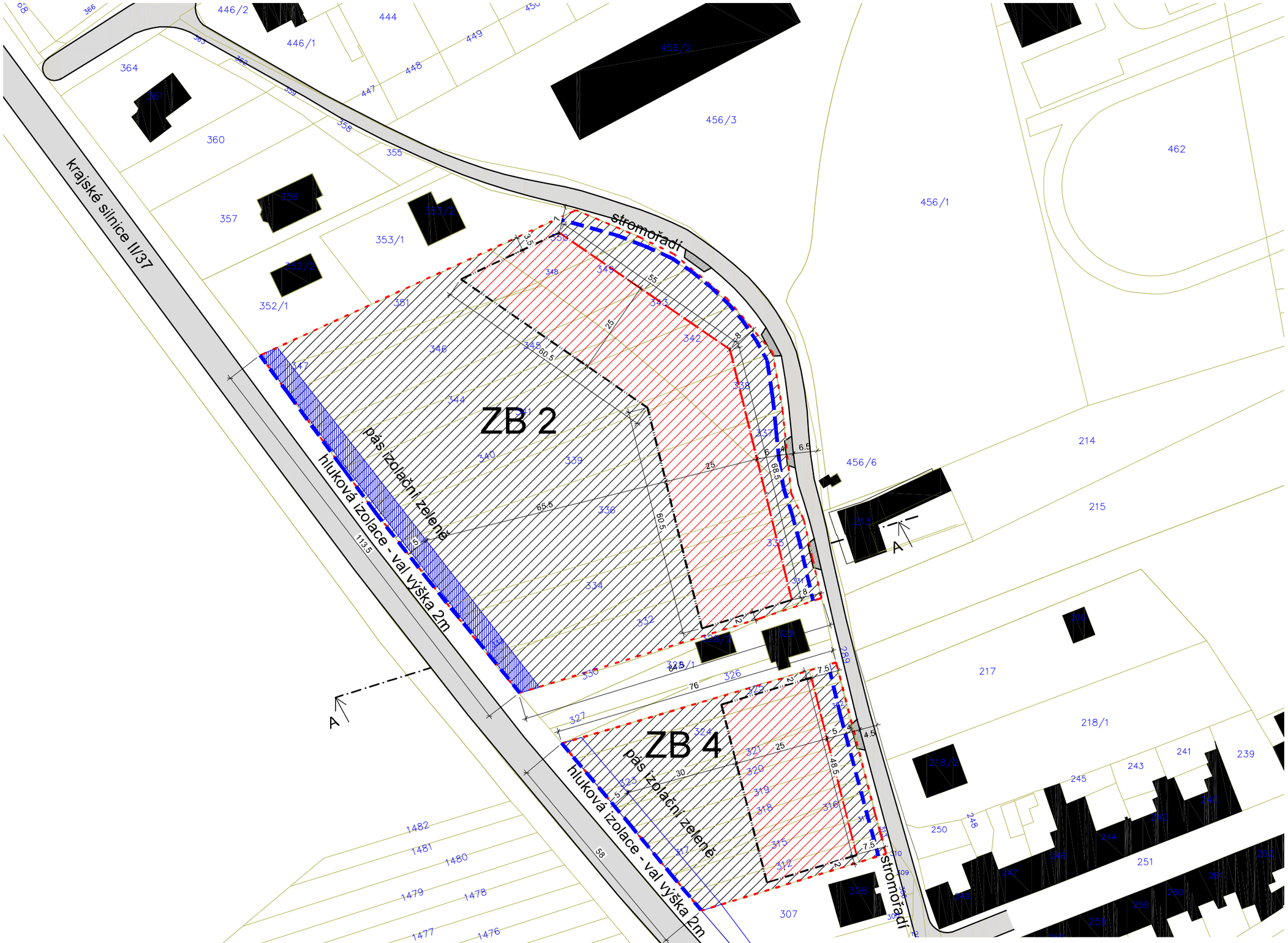
VLASTNÍCKÉ POMĚRY V ŘEŠNÉM ÚZEMÍ

- Šertler jakub, Šertler Roman
- Družstvo Velký ÚJEZD, Frič Otakar, Hlučínská zemědělská, a.s., Naswetter Milan Ing.
- Richter Pavel
- Jurčová Ludmila, Novák František, Novák Vratislav
- SJM Janoszek Marek a Janoszková Gabriela Ing.
- Fišer Zbyněk, Fišerová Ivana Mgr.
- Talanda Petr
- Mádr Daniel
- Jurčová Ludmila, Novák František, Novák Vratislav
- SJM Váverka Pavel Ing. a Váverková Renáta Mgr.
- Plachá Ivana Ing.
- SJM Hořín martin Ing. a Hořínová Alena Bc.
- DP Euro Investment SE

pozn:
Informace o majetkoprávních vztazích jsou pouze orientační. Odpovídají výpisu KN

ječmen studio - MgA. Ing.arch. Lukáš Blažek, Šubova 252/33 , 779 00 Olomouc - Chvalkovice, +420 608 480 997
lukasblazek@jecmen.com, IČ 739 51 455, DIČ: CZ8006245313 www.jecmen.com

ARCHITEKT:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek	ČÍSLO ZAKÁZKY	20180704
VYPRACOVAL:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek, Ing.arch Anna Kutrová, Bc. Karolína Velešíková	DATUM	07/2018
		STUPEŇ	ÚS
INVESTOR			
AKCE	**ÚZEMNÍ STUDIE - VELKÝ ÚJEZD - ZB2,ZB4**	FORMÁT	A3
		MĚŘÍTKO	1:1000
	MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY	ČÍSLO PŘÍLOHY	02



LEGENDA - REGULACE ÚZEMÍ

řešené území ZB2, ZB4
parcely katastru nemovitostí
stávající objekty

zastavitelnost ploch:
uliční čára - navržené bloky
jednolitá stavební čára
stavební čára nepřekročitelná

plochy:
schéma ulic (stávající komunikace)
soukromé pozemky
plochy bydlení - řadové domy
hluková izolace - val 1,5 m
parkovací stání

PLOCHY DLE UP:

ZB2 + ZB4 - 15 156 m2
max. zastavitelnost dle UP=35%

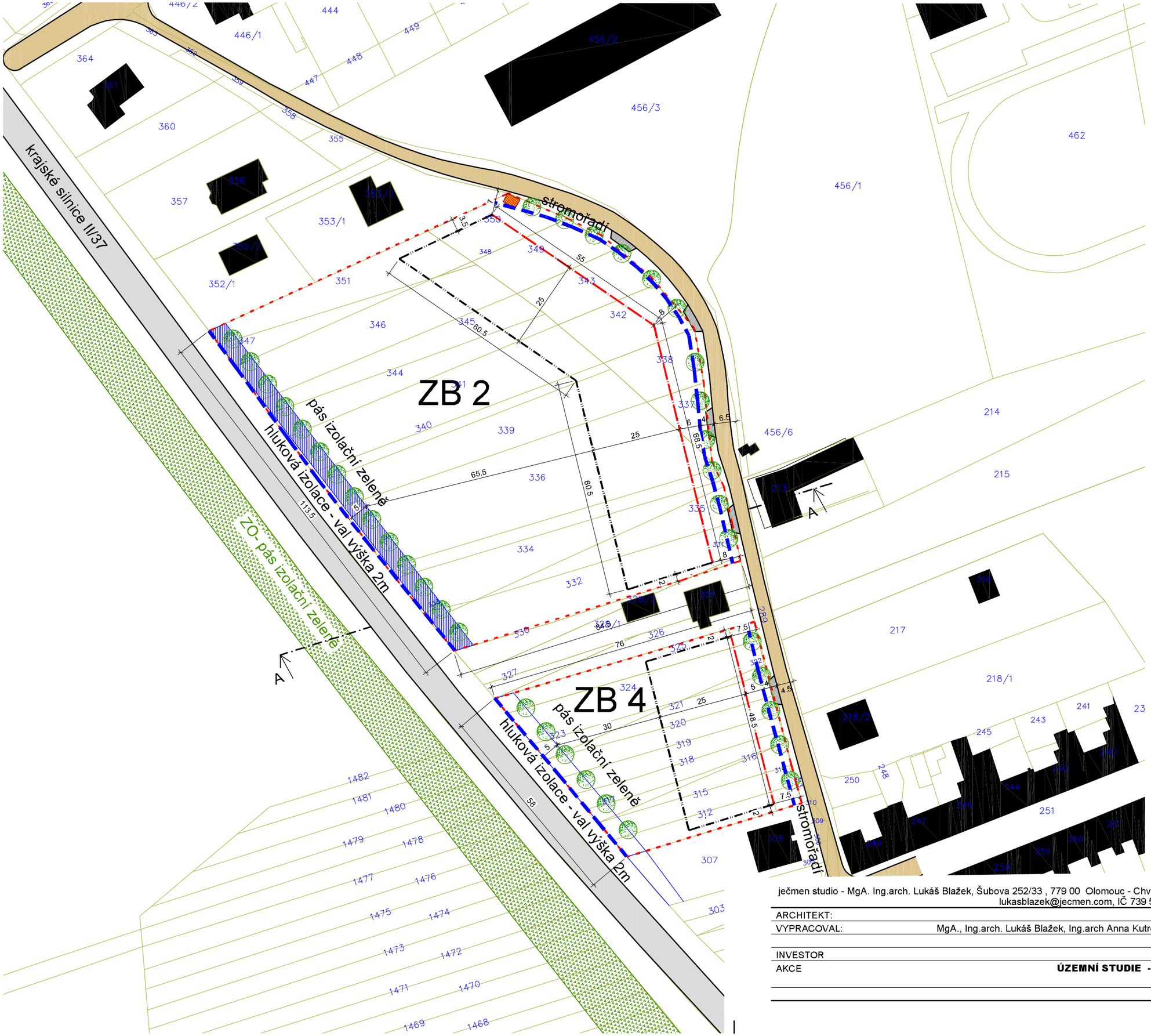
NAVRHOVANÉ PLOCHY

PLOCHY PRO BYDLENÍ:
ZB2: 3073 m2
ZB4: 1219 m2

celkem : 4292 m2
zastavitelnost: 35 % vyhoví

ječmen studio - MgA. Ing.arch. Lukáš Blažek, Šubova 252/33 , 779 00 Olomouc - Chvalkovice, +420 608 480 997
lukasblazek@jecmen.com, IČ 739 51 455, DIČ: CZ8006245313
www.jecmen.com

ARCHITEKT:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek	ČÍSLO ZAKÁZKY	20180704
VYPRACOVAL:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek, Ing.arch Anna Kutrová, Bc. Karolína Velešíková	DATUM	07/2018
		STUPEŇ	ÚS
INVESTOR			
AKCE	**ÚZEMNÍ STUDIE - VELKÝ ÚJEZD - ZB2,ZB4**	FORMÁT	A3
		MĚŘÍTKO	1:1000
	VÝKRES REGULACE ÚZEMÍ	ČÍSLO PŘÍLOHY	03



LEGENDA - KONCEPCE DOPRAVY

řešené území ZB2, ZB4
parcely katastru nemovitostí
stávající objekty

zastavitelnost ploch:
uliční čára - navržené bloky
jednolitá stavební čára
stavební čára nepřekročitelná

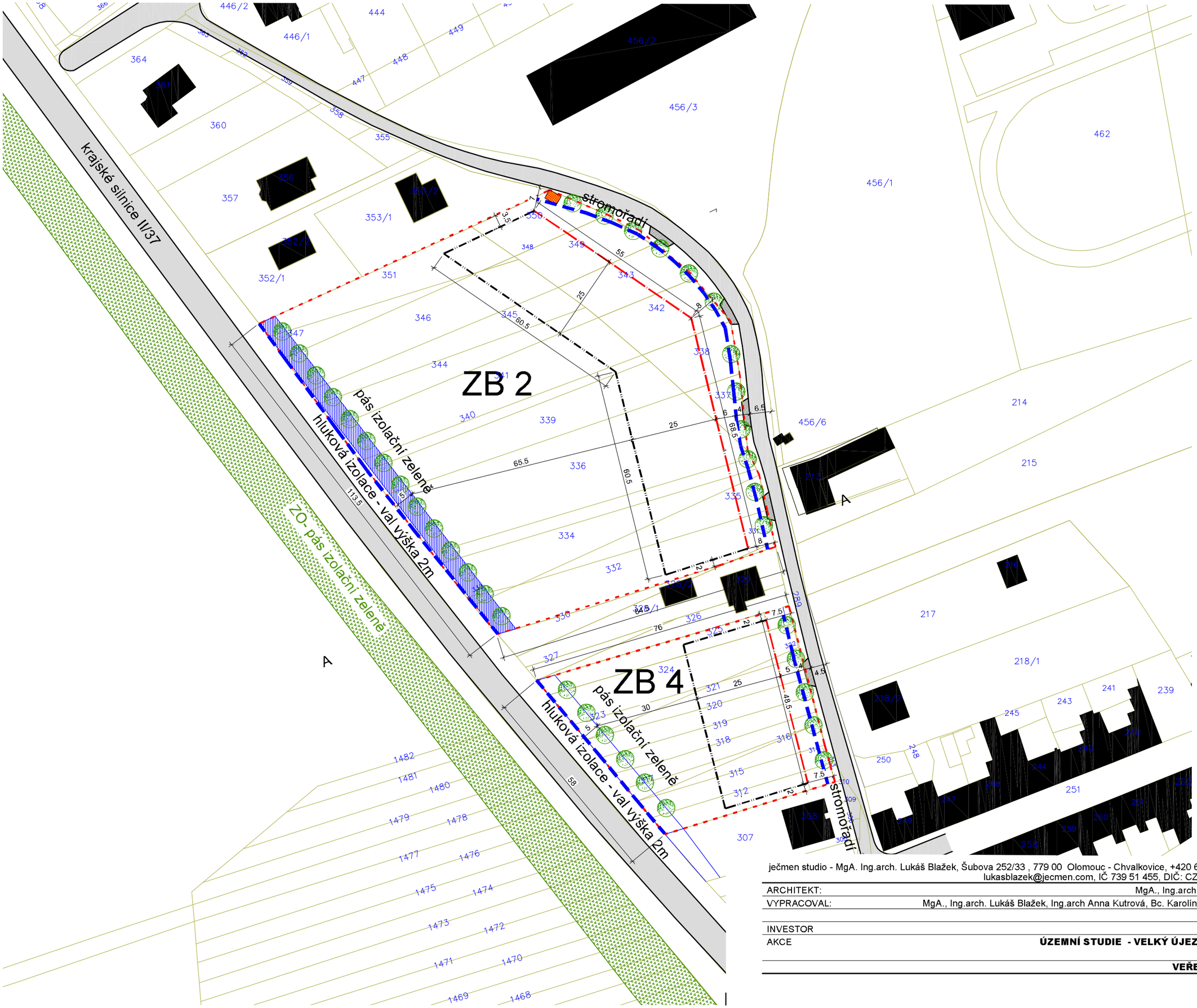
doprava:
stávající plocha veřejné prostranství - krajské silnice II/37
stávající plocha veřejné prostranství - místní komunikace
parkovací stání

zeleň:
hluková izolace - val 1,5 m
ZO- pás izolační zeleně
liniová zeleň - stromořadí

ostatní:
komunální odpad

ječmen studio - MgA. Ing.arch. Lukáš Blažek, Šubova 252/33 , 779 00 Olomouc - Chvalkovice, +420 608 480 997
lukasblazek@jecmen.com, IČ 739 51 455, DIČ: CZ8006245313
www.jecmen.com

ARCHITEKT:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek	ČÍSLO ZAKÁZKY	20180704
VYPRACOVAL:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek, Ing.arch Anna Kutrová, Bc. Karolína Velešíková	DATUM	07/2018
		STUPEŇ	ÚS
INVESTOR			
AKCE	**ÚZEMNÍ STUDIE - VELKÝ ÚJEZD - ZB2,ZB4**	FORMÁT	A3
		MĚŘÍTKO	1:1000
	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	ČÍSLO PŘÍLOHY	04



LEGENDA - ZELEŇ

řešené území ZB2, ZB4
parcely katastru nemovitostí
stávající objekty

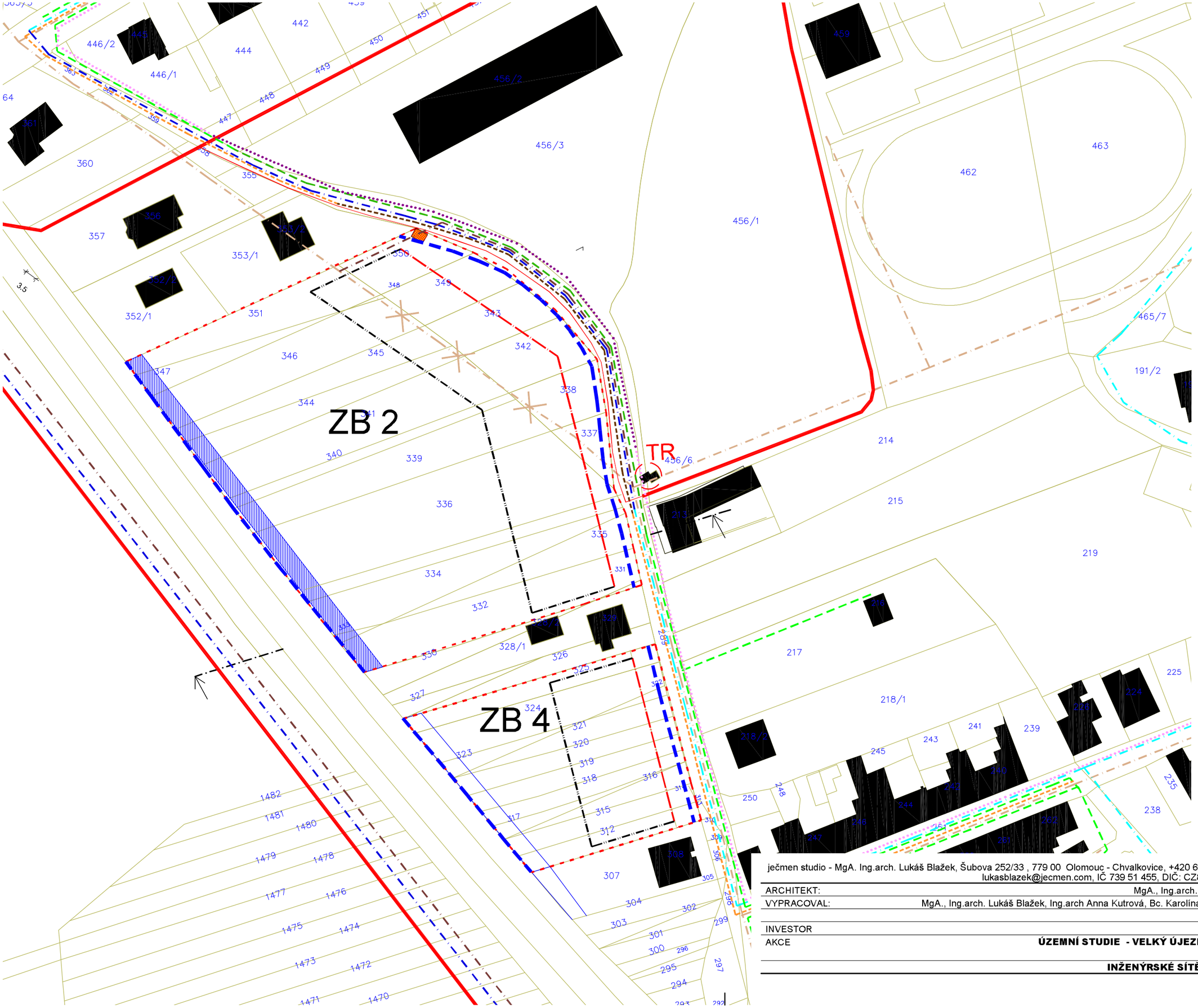
zastavitelnost ploch:
uliční čára - navržené bloky
jednolitá stavební čára
stavební čára nepřekročitelná

zeleň:
hluková izolace - val 2 m
ZO- pás izolační zeleně
liniová zeleň - stromořadí

ostatní:
komunální odpad
schéma ulic (stávající komunikace)

ječmen studio - MgA. Ing.arch. Lukáš Blažek, Šubova 252/33 , 779 00 Olomouc - Chvalkovice, +420 608 480 997
lukasblazek@jecmen.com, IČ 739 51 455, DIČ: CZ8006245313
www.jecmen.com

ARCHITEKT:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek	ČÍSLO ZAKÁZKY	20180704
VYPRACOVAL:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek, Ing.arch Anna Kutrová, Bc. Karolína Velešíková	DATUM	07/2018
		STUPEŇ	ÚS
INVESTOR			
AKCE	**ÚZEMNÍ STUDIE - VELKÝ ÚJEZD - ZB2,ZB4**	FORMÁT	A3
		MĚŘÍTKO	1:1000
	VEŘEJNÁ ZELEŇ	ČÍSLO PŘÍLOHY	05



LEGENDA - INFRASTRUKTURA

řešené území ZB2, ZB4
parcely katastru nemovitostí
stávající objekty

zastavitelnost ploch:
uliční čára - navržené bloky
navrhované objekty
stavební čára nepřekročitelná
jednolitá stavební čára

stávající vedení inženýrských sítí
trasa VN
kanalizace
rušená kanalizace
vodovodní řad
trasa VO
plynovod
telekomunikační kabely

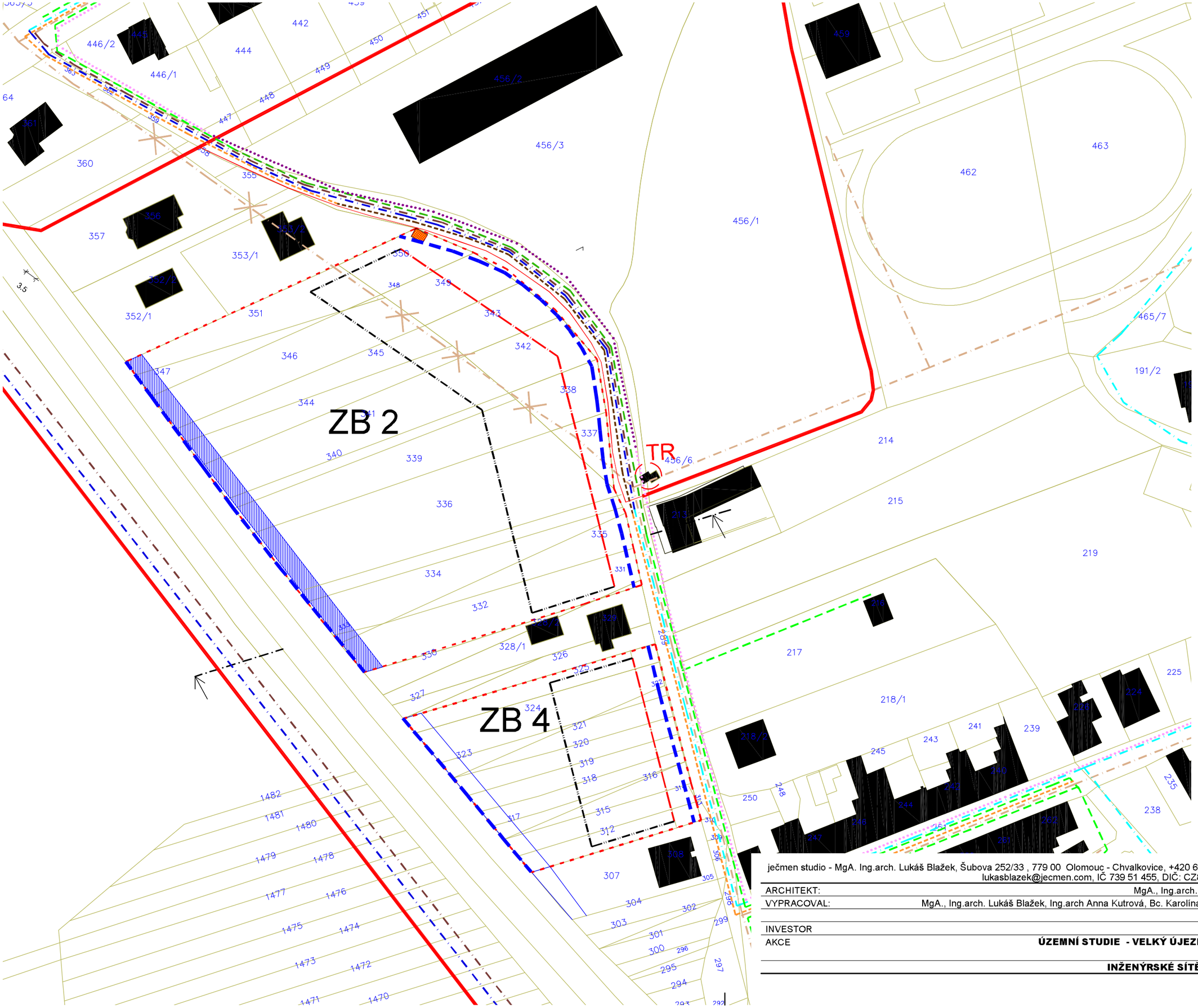
navrhované vedení inženýrských sítí
trasa NN
kanalizace
vodovodní řad
trasa VO
plynovod
telekomunikační kabely

ostatní:
komunální odpad
hluková izolace - val 2 m

- jedná se pouze o koncepční trasování
- zdroj stávajících sítí PDF územní plán

ječmen studio - MgA. Ing.arch. Lukáš Blažek, Šubova 252/33 , 779 00 Olomouc - Chvalkovice, +420 608 480 997
lukasblazek@jecmen.com, IČ 739 51 455, DIČ: CZ8006245313
www.jecmen.com

ARCHITEKT:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek	ČÍSLO ZAKÁZKY	20180704
VYPRACOVAL:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek, Ing.arch Anna Kutrová, Bc. Karolína Velešíková	DATUM	07/2018
		STUPEŇ	ÚS
INVESTOR			
AKCE	**ÚZEMNÍ STUDIE - VELKÝ ÚJEZD - ZB2,ZB4**	FORMÁT	A3
		MĚŘÍTKO	1:1000
	INŽENÝRSKÉ SÍTĚ_varianta a	ČÍSLO PŘÍLOHY	06-a



LEGENDA - INFRASTRUKTURA

řešené území ZB2, ZB4
parcely katastru nemovitostí
stávající objekty

zastavitelnost ploch:
uliční čára - navržené bloky
navrhované objekty
stavební čára nepřekročitelná
jednolitá stavební čára

stávající vedení inženýrských sítí
trasa VN
kanalizace
rušená kanalizace
vodovodní řad
trasa VO
plynovod
telekomunikační kabely

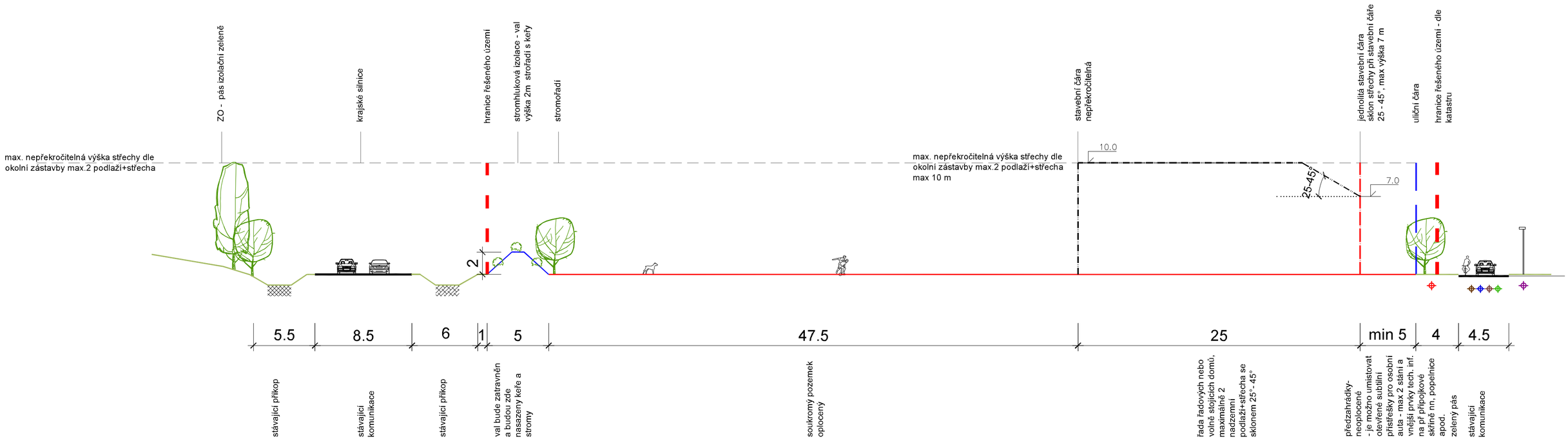
navrhované vedení inženýrských sítí
trasa NN
kanalizace
vodovodní řad
trasa VO
plynovod
telekomunikační kabely

ostatní:
komunální odpad
hluková izolace - val 2 m

- jedná se pouze o koncepční trasování
- zdroj stávajících sítí PDF územní plán

ječmen studio - MgA. Ing.arch. Lukáš Blažek, Šubova 252/33 , 779 00 Olomouc - Chvalkovice, +420 608 480 997
lukasblazek@jecmen.com, IČ 739 51 455, DIČ: CZ8006245313
www.jecmen.com

ARCHITEKT:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek	ČÍSLO ZAKÁZKY	20180704
VYPRACOVAL:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek, Ing.arch Anna Kutrová, Bc. Karolína Velešíková	DATUM	07/2018
		STUPEŇ	ÚS
INVESTOR			
AKCE	**ÚZEMNÍ STUDIE - VELKÝ ÚJEZD - ZB2,ZB4**	FORMÁT	A3
		MĚŘÍTKO	1:1000
	INŽENÝRSKÉ SÍTĚ_varianta b	ČÍSLO PŘÍLOHY	06-b



navrhované inženýrské sítě

- jednotná kanalizace
- vodovodní řad
- elektrická síť NN
- veřejné osvětlení
- plynovod
- telekomunikační kabely

ječmen studio - MgA. Ing.arch. Lukáš Blažek, Šubova 252/33 , 779 00 Olomouc - Chvalkovice, +420 608 480 997
lukasblazek@jecmen.com, IČ 739 51 455, DIČ: CZ8006245313
www.jecmen.com

ARCHITEKT:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek	ČÍSLO ZAKÁZKY	20180704
VYPRACOVAL:	MgA., Ing.arch. Lukáš Blažek, Ing.arch Anna Kutrová, Bc. Karolína Velešíková	DATUM	07/2018
		STUPEŇ	ÚS
INVESTOR			
AKCE	**ÚZEMNÍ STUDIE - VELKÝ ÚJEZD - ZB2,ZB4**	FORMÁT	297 x 600mm
		MĚŘÍTKO	1:250
	ŘEZ ÚZEMÍM	ČÍSLO PŘÍLOHY	07