ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY „ZA HUMNY“

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

MÍSTO STAVBY: KRČMAŇ
K.Ú. KRČMAŇ, P.Č. 207, 211, 213, 215, 216/1, 217, 220/1, 220/2, 223, 225, 226, 228, 229, 232/4, 233, 235/1, 235/2, 236, 238, 239, 242, 243, 245, 246, 248, 249, 251, 253, 240/1, 40/2 A 240/3

ZADAVATEL: OBEC KRČMAŇ

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: SRPEN 2013

ATELIÉR 133

A. PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE

Řešené území se nachází v severní části obce Krčmaň. Jedná se o pozemky zahrad při záhumenní cestě. Předmětná lokalita zahrnuje zejména pozemky parc. č. 207, 211, 213, 215, 216/1, 217, 220/1, 220/2, 223, 225, 226, 228, 229, 232/4, 233, 235/1, 235/2, 236, 238, 239, 242, 243, 245, 246, 248, 249, 251, 253, 240/1, 40/2 a 240/3, případně další, související s řešením technické a dopravní infrastruktury, vše v k.ú. Krčmaň.

V územním plánu je lokalita součástí stavové plochy Bv/h – individuální bydlení vesnického charakteru s možností zemědělského samozásobitelského hospodaření nebo podnikatelských aktivit s požadavkem na ochranu historické urbanistické struktury včetně původní linie zástavby. Dle platného územního plánu je v této lokalitě možná výstavba pouze hospodářských objektů charakteru stodol.

Cílem územní studie je podrobné prověření možností využití předmětného území, včetně napojení na veřejnou infrastrukturu.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro nový územní plán.

B. ZHODNOCENÍ URBANISMU ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

Obec Krčmaň leží na jihozápadním úpatí svahů Tršické pahorkatiny, na levém břehu širokého údolí drobného toku potoka Loučky. Historické centrum obce tvoří úzká vřetenová náves s kaplí. Náves má západo-východní orientaci, přičemž východní hrdlo návsi ústí do frekventované komunikace I/55, spojující Olomouc a Přerov. Kolem této silnice je rozvinutá částečně oboustranná zástavba, ke které nepřináležela významná pozemková držba. Zemědělské usedlosti kolem návsi vytvářejí souvislé uliční fronty. Zemědělské usedlosti tradičně sestávají z obytné budovy se sýpkami, orientované rovnoběžně s veřejným prostorem, z chlévů, napojených kolmo k obytné budově, situovaných podél hranic parcel, dlouhých zahrad a stodol na konci těchto zahrad, orientovaných rovnoběžně s přiléhajícími záhumenními tratěmi.

Řešené území představuje zahrady a záhumenky na severní straně návsi ležících usedlostí. Jedná se o území pohledově nevýrazně exponované z hlavní silnice ze směru od Olomouce. Z původní souvislé linie stodol, kompaktně uzavírající jádro obce, zůstalo torzo, tvořené třemi stodolami zachovanými v původní hmotě, jednou výrazně změněnou stodolou a zřícenými stěnami čtyř stodol. Vzhledem k současné podobě zemědělské činnosti, nelze realisticky očekávat zájem o obnovu zaniklých stodol a ani trvalé zajištění údržby ještě stojících stodol. Území je třeba postupně přebudovat tak, aby zástavba s novou funkcí plnila svoji urbanistickou a estetickou roli. Tou je vytvoření souvislé pohledové bariéry, uzavírající zahrady a dvory někdejších usedlostí a zároveň stabilizace hranice zastavěného území.

C. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

C1 Funkční uspořádání

Lokalita má v současnosti funkční využití jako individuálního bydleni vesnického charakteru s možností zemědělského samozásobitelského hospodaření nebo podnikatelských aktivit. Tato funkce zůstane zachována.

C2 Prostorové uspořádání

Z hlediska prostorového je řešené území je limitováno dvěma faktory. Tím je požadavek na minimální šířku veřejného prostranství, které u dvousměrné silnice tvoří pás šířky 8 metrů a ochranným pásmem vysokého napětí.

Minimální šířka veřejného prostranství není dodržena sice jen v případě plochy před pozemkem parc.č. 226 a 223, nicméně prostor, mezi okrajem vozovky a stávající zástavbou činí pouze 1,8 m, což je z hlediska napojení na dopravní infrastrukturu a dodržení platných právních a technických norem značně nekomfortní.

Ochranné pásmo VN zasahuje do parcely 226 až 2,3 metru, přičemž parcela 246 již dotčená není.

Aby nová zástavba nezasahovala do ochranného pásma VN a nezužovala minimální veřejný prostor, je navržená přímá uliční čára (bez lomů kopírujících směrové změny přilehlé obslužné komunikace). Uliční čára je stanovená na 6,2 metrů od krajnice vprostřed délky vozovky.

Takto stanovená uliční čára leží přibližně 3,5-4,5 m za linií stávajících stodol, zároveň však s akceptovatelnou vůlí integruje garáž na parcele č. 216/2 a dům na parcele č. 254. Odsazení pro nové stavby vzhledem k existujícím budovám není velké a v dálkových pohledech nebude zřetelné. Z důvodu zachování obrazu sídla z dálkových pohledů je však nezbytné, aby nová zástavba pokud možno ve své hmotě, resp. alespoň výšce, navazovala na dochované stodoly a uzavřela tak průhled do vnitřních zahrad původních usedlostí a stabilizovala v tomto místě hranici zastavěného území obce. Proluky lze účelně zastavit samostatně stojícími domy, dvojdomky i řadovou zástavbou tak, že v souladu s §23, odst.2, vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, nedojde změnou stavby na hranici pozemku, ke znemožnění zástavby sousedního pozemku.

D. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

D1 Dopravní obslužnost

Dopravní infrastrukturu tvoří páteř státní silnice I/55, místních komunikací a obslužných komunikací. Podél severní hranice zájmového území vede dvousměrná jednopruhová silnice šířky 4,5 m s povrchem zpevněným asfaltem, odbočující ze silnice I/55. Cesta západním směrem, překonává mostkem potok Loučku a napojuje se na síť dalších místních komunikací. Jedná se o historický úsek záhumenní cesty, na kterou se napojují přilehlé pozemky. Podél komunikace je vybudováno veřejné osvětlení.

Stavby navržené v ploše BV 2 budou napojeny sjezdy přímo na přilehlou místní komunikaci. Zastavění plochy BV 1 je podmíněné napojením sjezdu na dopravní infrastrukturu přes pozemek parc. č. 218, soukromý pozemek parc. č. 217, k.ú. Krčmaň, nebo mostkem přes koryto potoka Loučky, parc. č. 545/3, k.ú. Krčmaň.

D2 Doprava v klidu

V lokalitě je navrženo 9 rodinných domků (s jedním bytem nad 100 m^2) s předpokladem bydlení 4 osob v jednom.
Celkem zde bude 36 obyvatel.

Výpočet proveden dle ČSN 736110 (projektování místních komunikací) – čl. 14
Článek 14.1.11 – počet stání: N
$N = O_o * k_a + P_o * k_a * k_p$

N = celkový počet stání pro posuzovanou stavbu

O_o = celkový počet odstavných stání dle čl. 14.1.6.
- tabulka č. 34 – byt nad 100 m2 = 2 stání na byt

k_a = součinitel vlivu stupně motorizace (uvažován 1:2,5) = 1,0

Plochy pro odstavení vozidel majitelů domů budou řešeny na jednotlivých pozemcích u rodinných domů. Z tohoto důvodu je ve výpočtu uvažováno 0 odstavných míst na veřejných pozemcích.

P_o = 1,8 (základní počet parkovacích stání dle čl. 14.1.6. - tabulka č.34 - obytné okrsky – 1 stání na 20 obyvatel)
k_p = součinitel redukce počtu stání dle tab. č. 30 (uvažován 1,0 – pro obce do 5 tisíc obyvatel)

N = 0 + 0,2 x 1,0 x 0,8 = **2 stání**

Pro lokalitu rodinných domů bude nutno zajistit 2 parkovací stání na veřejných pozemcích.

E. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

E1 Zásobování elektrickou energií

Do řešeného území je přivedená větev distribuční soustavy NN, která je ukončená ve smyčkovací skříni SS200 na pozemku parc. č. 220/2. Zajištění zásobování lokality elektrickou energií dle vyjádření ČEZ Distribuce, a.s. č. j. 4120936431 ze dne 20. 8. 2013 bude provedeno novými kabelovými rozvody NN ze stávající trafostanice OC_4069.

E2 Zásobování plynem

Západně i východně od řešené lokality se nachází vedení plynovodního STL řadu. V případě zájmu ze strany provozovatele distribuční soustavy, respektive Obce Krčmaň, lze realizovat odbočnou větev z těchto řadů, případně propojovací větev. Pro možnost výstavby v řešeném území však plynofikace není podmiňující.

E3 Zásobování pitnou vodou

V blízkosti lokality západně i východně se nachází vedení vodovodního řadu. V případě zájmu ze strany Obce Krčmaň, respektive ze strany stavebníků, lze realizovat odbočnou větev z těchto řadů, případně propojovací větev. V případě masivního zájmu o možnost výstavby v řešené lokalitě je realizace větve vodovodního řadu nutná. V případě ojedinělých stavebních záměrů lze však po náležitém posouzení oprávněnou osobou doporučit zásobování z vlastní studny.

Vzhledem ke štěrkovému podloží v lokalitě se předpokládá vydatné množství nezávadné vody.

E4 Likvidace splaškových vod

V komunikaci procházející severním okrajem řešené lokality prochází větev splaškové kanalizace, která je svedená na obecní ČOV.

E5 Utrácení dešťových vod

Území vzhledem k vysoké maximální hladině spodní vody není vhodné k utrácení dešťových vod zasakováním. Doporučuje se na systému domovní dešťové kanalizace instalovat retenční jímky. Jejich prázdnění bude následně zajištěno využíváním ke splachování toalet, praní a zálivce pozemku. Velikost nádrží musí odpovídat rozsahu odvodňovaných ploch.

F. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

V řešeném území se nenacházejí žádné prvky ekologické stability území ani zeleň výrazně se uplatňující v krajinném rázu. Podél potoka Loučky je navržený lokální biokoridor.

Po přeložení vzdušného vedení VN, eventuelně v případě přípravy budoucí zástavby severně od záhumení cesty se bude počítat s výsadbou stromořadí.

V rámci návrhu nové zástavby je rozšířený pás veřejné zeleně o neoplocené předzahrádky na soukromých pozemcích. 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 dotčená ochranná pásma vod či lesa. Pro výstavbu bude nutné vynětí zastavované plochy ze zemědělského půdního fondu.

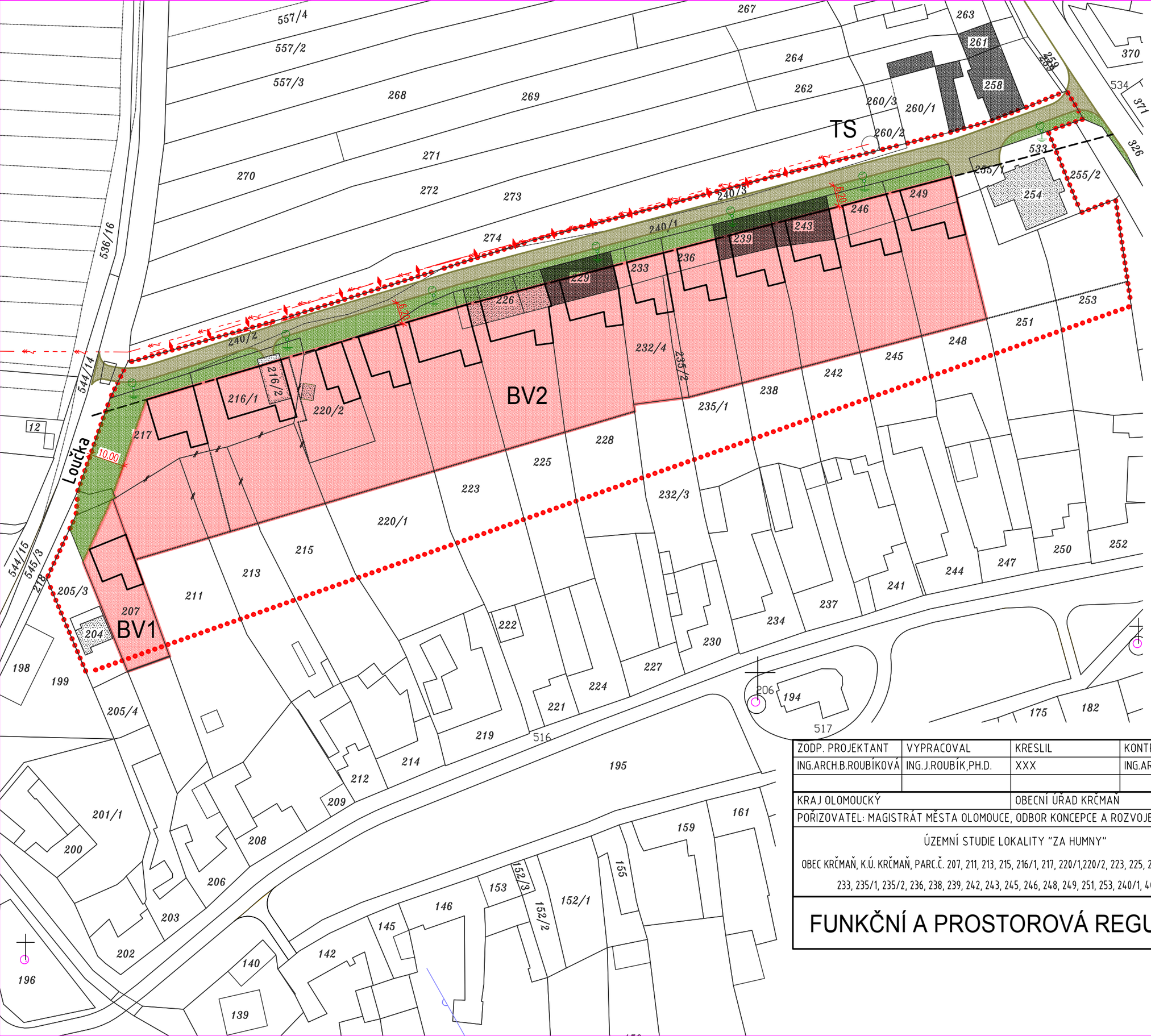
G. FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO VYUŽITÍ PLOCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ

1. Zastavitelné plochy budou mít funkční využití pro individuální bydleni vesnického charakteru s možností zemědělského samozásobitelského hospodaření nebo podnikatelských aktivit.
2. Stavební čára v ploše BV 2 bude rovnoběžná s krajnicí obslužné komunikace parc.č. 240/1, a bude ležet ve vzdálenosti 6,2 m od okraje této komunikace. Uliční čáru nesmí přesahovat žádná část obvodových stěn domu. Stavební čára v ploše BV 1 není stanovena.
3. Domy budou umístěny na východní hranici stavebních parcel. Vzhledem ke stísněným podmínkám se mohou rodinné domy k sousední západní hranici pozemku přiblížit na 4 m. Lze umisťovat dvojdomky a řadové domy. Domy se doporučuje navrhovat s dvorním křídlem podél východní hranice.
4. Garáže lze umisťovat ve stavební čáře do proluk mezi jednotlivými rodinnými domy nebo do zadních částí pozemků. Ostatní samostatné doplňkové stavby budou v zahradách domů.
5. Koeficient zastavění se nestanovuje. Musí být splněny požadavky §21, odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb o obecných požadavcích na využívání území.

6. Předzahrádky v ploše BV 2 se nesmí oplocovat. Oplocení pozemku bude v linii uliční čáry nebo za ní. Na předzahrádkách je možné umisťovat prvky technické a dopravní infrastruktury a jejich napojení.
7. Rodinné domy budou zastřešeny výlučně okapově orientovanými sedlovými střechami se sklonem 35°-45°. Výška domu od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu po hřeben střechy bude v rozmezí 7-9 m.
8. Garáže umístěné ve stavební čáře budou zastřešené okapově orientovanými sedlovými střechami se sklonem 35°-45°, nebo pultovými a rovnými střechami, směrem do veřejných ploch s atikami. Výška hřebene sedlové střechy garáží v uliční čáře nebude vyšší než hřeben navazujícího rodinného domu. Výška atiky garáže v uliční čáře nebude vyšší, než 4 m. Tvar střech garáží v zahradách a ostatních samostatných doplňkových staveb se neurčuje. Výška těchto staveb nebude vyšší, než výška hlavní budovy.
9. Povrchovou úpravu objektů bude tvořit hladká omítka ve světlých pastelových odstínech, kamenný, cihelný, nebo dřevěný obklad. Jsou nepřípustné břízolitové a strukturované omítky, kovové a velkoplošné deskové obklady a syté zářivé barvy.

H. GRAFICKÁ PŘÍLOHA

1. Koordinační situace, M 1:1000
2. Výkres funkční a prostorové regulace, M 1:1000



LEGENDA LINIÍ

- VODOVODNÍ ŘÁD-STAV
- VODOVODNÍ ŘÁD-NÁVRH
- SPLAŠKOVÁ KANALIZACE NA ČOV-STAV
- DEŠŤOVÁ KANALIZACE-STAV
- PLYNOVODNÍ ŘÁD STL-STAV
- PLYNOVODNÍ ŘÁD STL-NÁVRH
- KABELOVÉ VEDENÍ VO-STAV
- VEDENÍ NN NADZEMNÍ-STAV
- VEDENÍ NN PODZEMNÍ-STAV
- VEDENÍ NN PODZEMNÍ-NÁVRH
- VEDENÍ VN NADZEMNÍ-STAV
- KATODOVÁ OCHRANA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KATASTRU
- HRANICE OBCE
- HRANICE PARCEL STAV
- HRANICE PARCEL ZRUŠ
- HRANICE PARCEL NÁVRH
- OCHRANNÉ PÁSMO VN
- OCHRANNÉ PÁSMO KATODOVÉ OCHRANY
- LOKÁLNÍ BIOKORIDOR
- EKOLOGICKY VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ SEGMENT
- CYKLISTICKÉ TRASY
- ÚZEMÍ S RIZIKEM ZÁPLAV
- INTERAKČNÍ PRVEK STAV
- INTERAKČNÍ PRVEK NÁVRH
- OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKACÍ
- ÚČELOVÉ KOMUNIKACE NÁVRH
- HLAVNÍ PĚŠÍ TRASY

LEGENDA PLOCH

- STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA HISTORICKÁ
- STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA NOVODOBÁ
- NAVRŽENÁ ZÁSTAVBA
- OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE-STAV
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ A ZELEŇ
- PLOCHA BYDLENÍ VENKOVSKÉ

ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL	KONTROLOVAL
ING.ARCH.B.ROUBÍKOVÁ	ING.J.ROUBÍK,PH.D.	XXX	ING.ARCH.B.ROUBÍKOVÁ

KRAJ OLOMOUCKÝ — OBECNÍ ÚŘAD KRČMAŇ

POŘIZOVATEL: MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE, ODBOR KONCEPCE A ROZVOJE

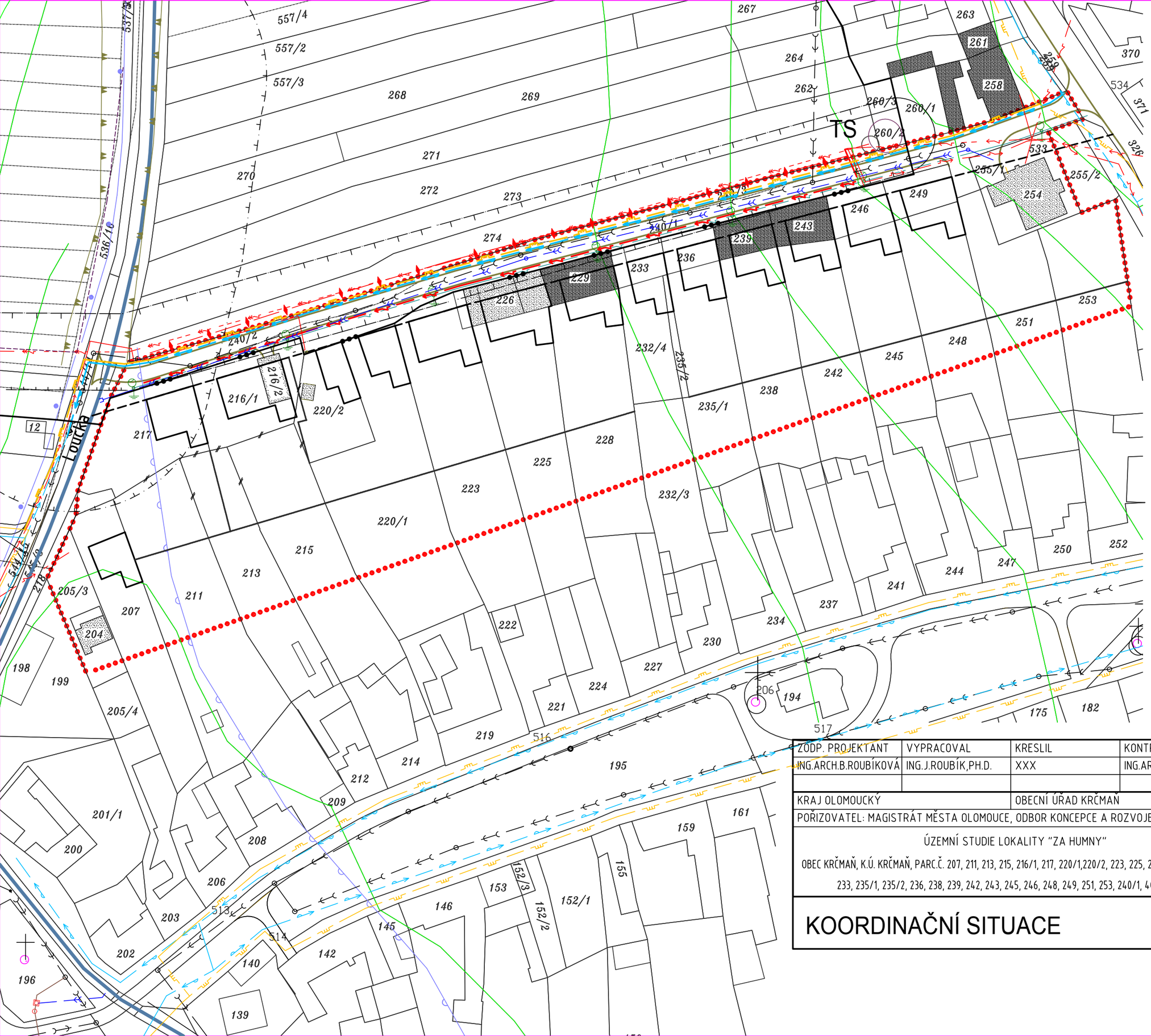
ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY "ZA HUMNY"

OBEC KRČMAŇ, K.Ú. KRČMAŇ, PARC.Č. 207, 211, 213, 215, 216/1, 217, 220/1,220/2, 223, 225, 226, 228, 229, 232/4 233, 235/1, 235/2, 236, 238, 239, 242, 243, 245, 246, 248, 249, 251, 253, 240/1, 40/2 a 240/3

FORMÁT	2xA4
DATUM	08.2013
STUPEŇ	ÚS
MĚŘÍTKO	1:1000

FUNKČNÍ A PROSTOROVÁ REGULACE

ČÁST PD	ČÍSLO PŘÍLOHY
H	2



LEGENDA LINIÍ

- VODOVODNÍ ŘÁD-STAV
- VODOVODNÍ ŘÁD-NÁVRH
- SPLAŠKOVÁ KANALIZACE NA ČOV-STAV
- DEŠŤOVÁ KANALIZACE-STAV
- PLYNOVODNÍ ŘÁD STL-STAV
- PLYNOVODNÍ ŘÁD STL-NÁVRH
- KABELOVÉ VEDENÍ VO-STAV
- VEDENÍ NN NADZEMNÍ-STAV
- VEDENÍ NN PODZEMNÍ-STAV
- VEDENÍ NN PODZEMNÍ-NÁVRH
- VEDENÍ VN NADZEMNÍ-STAV
- KATODOVÁ OCHRANA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KATASTRU
- HRANICE OBCE
- HRANICE PARCEL STAV
- HRANICE PARCEL ZRUŠ
- HRANICE PARCEL NÁVRH
- OCHRANNÉ PÁSMO VN
- OCHRANNÉ PÁSMO KATODOVÉ OCHRANY
- LOKÁLNÍ BIOKORIDOR
- EKOLOGICKY VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ SEGMENT
- CYKLISTICKÉ TRASY
- ÚZEMÍ S RIZIKEM ZÁPLAV
- INTERAKČNÍ PRVEK STAV
- INTERAKČNÍ PRVEK NÁVRH
- OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKACÍ
- ÚČELOVÉ KOMUNIKACE NÁVRH
- HLAVNÍ PĚŠÍ TRASY

LEGENDA PLOCH

- STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA HISTORICKÁ
- STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA NOVODOBÁ
- NAVRŽENÁ ZÁSTAVBA
- OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE-STAV
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ A ZELEŇ
- STAVEBNÍ POZEMKY

ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL	KONTROLOVAL
ING.ARCH.B.ROUBÍKOVÁ	ING.J.ROUBÍK,PH.D.	XXX	ING.ARCH.B.ROUBÍKOVÁ

KRAJ OLOMOUCKÝ | OBECNÍ ÚŘAD KRČMAŇ

POŘIZOVATEL: MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE, ODBOR KONCEPCE A ROZVOJE

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY "ZA HUMNY"

OBEC KRČMAŇ, K.Ú. KRČMAŇ, PARC.Č. 207, 211, 213, 215, 216/1, 217, 220/1,220/2, 223, 225, 226, 228, 229, 232/4 233, 235/1, 235/2, 236, 238, 239, 242, 243, 245, 246, 248, 249, 251, 253, 240/1, 40/2 a 240/3

FORMÁT	2xA4
DATUM	08.2013
STUPEŇ	ÚS
MĚŘÍTKO	1:1000
ČÁST PD	H
ČÍSLO PŘÍLOHY	1

KOORDINAČNÍ SITUACE