

Územní studie
Velký Týnec, Čechovice
lokalita Z35, Z36, Z85, Z86

Identifikační údaje

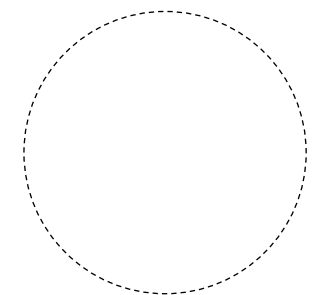
Požizovatel

Magistrát města Olomouce
odbor územního plánování
Hynaisova 10
779 11 Olomouc

Zodpovědná osoba objednatele:
Mgr. Anna Šatníková, Ph.D.
T: +420 588 488 360
E: anna.satnikova@olomouc.eu

Zhotovitel

Ing. arch. Lukáš Grasse
autorizovaný architekt ČKA 04642
T.: +420 728 555 462
E.: grasselukas@gmail.com



Obsah

Textová část

Identifikační údaje	2
0 Abstrakt zadání	4
1 Idea	4
2 Struktura	6
3 Infrastruktura	8
4 Základní bilance koncepce řešení	9
5 Závěrečná doporučení	9
6 Pojmy a zkratky	9
7 Podklady	9

Grafická část

01 Širší vztahy	1: 5 000
02 Struktura	1: 1 000
03 Infrastruktura	1: 1 000

Pod Hradiskem...
...místním jádrem
v údolí Týnečky,
vstupem do Čechovic i krajiny.

0 Abstrakt zadání

Z platného územního plnu Velký Týnec, ve znění pozdější změny, která nabyla účinnosti dne 09.12.2021 vyplývá podmínka pořízení územní studie U12 pro plochy Z35, Z36, Z85 a Z86. Podnět na pořízení územní studie v dané lokalitě vzešel od soukromého investora.

Územní studie prověří způsob zástavby v lokalitě u křižovatky silnic III. třídy s ohledem na zachování krajinnářských hodnot území. Prostorové uspořádání plochy bude řešit napojení na dopravní systém a technickou infrastrukturu obce. Studie stanoví stavební hranice, stavební čáry, objemy objektů a zpřesní intenzity využití pozemků.

1 Idea

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 01 Širší vztahy m 1: 5 000.

Říčka Týnečka tvoří krajinnou i urbanizační osnovu prostoru mezi Velkým Týncem a Doloplazy a zakládá svou morfologií místní jádra osídlení. Jedním z nich je jádro Pod Hradiskem mezi Velkým Týncem a Čechovicemi, v akcentu terénního zářezu Týnečky pod vrchem Hradisko.

Místní jádro Pod Hradiskem je nástupním prostorem do Čechovic, ale i do krajiny Hradiska a Chlumu.

1.1 Řešené území

Řešené území se nachází při jižní části zastavěného území sídla Čechovice. Řešené území je vymezeno ve výkrese č. I.01a Základní členění území ÚP Velký Týnec Zahnuje plochy s rozdílným způsobem využití Z35, Z36, Z 85 a Z86.

1.2 Širší vztahy

Řešené území, resp. prostor místního jádra Pod Hradiskem, se nachází na křížení silnice III/43619 a ulice Týnecké. Místní jádro je stabilizováno nedávným rozvojem zástavby ulice V Sušárně a probíhajícím rozvojem v ulici Týnecká. Místní jádro Pod Hradiskem rozvíjí princip urbanizace území v prostoru Týnečky a doplňuje urbánní akcent mezi Komárovem a Čechovicemi.

Místní jádro je napojeno na hromadnou dopravu zastávkou BUS. Na Velký Týnec je napojeno pěší a cyklo stezkou podél Týnečky, ale i rekreačními trasami přes Hradisko. Pěší trasy v okolí Hradiska pak navazují na nadmístní turistickou trasu Cyrilometodějské stezky.

1.3 Limity území

Kapitola vyhodnocuje urbanistickou koncepci územní studie ve vztahu k územně plánovací dokumentaci a podkladům, cílům a úkolům územního plánování a majetkoprávním vztahům

1.3.1 Územně plánovací dokumentace a podklady

1.3.1.1 Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje

Dle Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje ve znění aktualizace č. 5 je řešené území součástí rozvojové oblasti Olomouc OB8 vymezené PÚR ČR a upřesněné ZÚR Olomouckého kraje. Řešené území není dotčeno žádnými plochami nebo koridory nadmístního významu.

1.3.1.2 Územní plán Velký Týnec

Podmínky využití a prostorového uspořádání stanovuje ÚP Velký Týnec v úplném znění po vydání souboru změn č. 1.

Základní členění území

Řešené území je vymezeno následujícími plochami:

ident. č.	způsob využití	doplňující podmínky pro využití
Z35	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské	U12 – zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území - obsluha území – navrhne územní studie prostorové uspořádání a ochrana krajinného rázu - výšková hladina zástavby – max.1 NP + podkroví - struktura zástavby – uspořádání zástavby prověří územní studie
Z36	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské	U12 – zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území - obsluha území – navrhne územní studie prostorové uspořádání a ochrana krajinného rázu - výšková hladina zástavby – max.1 NP + podkroví - struktura zástavby – uspořádání zástavby prověří územní studie
Z85	ZO – zeleň ochranná a izolační	U12 – zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území - ochranná zeleň mezi navrženou zástavbou a stávající silnicí III/43619
Z86	ZO – zeleň ochranná a izolační	U12 – zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území - ochranná zeleň mezi navrženou zástavbou a stávající silnicí III/43619

Využití a prostorové uspořádání

BV – bydlení v rodinných domech – venkovské

Hlavní využití:

- Plochy pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru.

Přípustné:

- pozemky rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejného občanského vybavení
- pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně

Nepřípustné:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (např. hluk, prašnost, nadměrná doprava – týká se zejména doplňujících obslužných funkcí)

Podmíněně přípustné:

- související občanské vybavení komerční za podmínky, že se jedná o pozemek menšího rozsahu a že není riziko narušení pohody bydlení
- další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení, (např. zázemí ke stavbě hlavních, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště, bazény, přístřešky, altány...) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- fotovoltaické panely na budově, a to pouze směrem do zahrad, s ohledem na zachování hodnot území

Podmínky prostorového uspořádání

- výšková hladina zástavby: stabilizované území a plochy změn – max. 2NP s možností podkroví, pokud není v kap. C.2., C3. uvedeno jinak
- intenzita využití pozemku: zastavěné území – max. 30% plochy změn – max. 30%
- struktura zástavby: blokové uspořádání

ZO – zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití:

- Plochy pro ochrannou a izolační zeleň.

Přípustné:

- pozemky zeleně koncipované s důrazem na izolační a kompoziční funkci s odpovídající šířkou a vhodnou druhovou skladbou jednotlivých pater dřevin
- pozemky zeleně přírodního charakteru
- související dopravní a technická infrastruktura
- dětská hřiště, odpočinkové plochy
- vodní prvky a plochy, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace toků a melioračních příkopů

Nepřípustné:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné:

- veřejná prostranství, veřejná zeleň, zahrady v případě, že nedojde k potlačení funkce hlavní
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše

Podmínky využití a prostorového uspořádání jsou řešením územní studie respektovány.

Charakter území a krajinný ráz

Z územního plánu vyplývají následující požadavky na charakter zástavby a ochranu krajinného rázu, zejména:

- nová zástavba nebo přestavba bude respektovat hmoty a proporce původních objektů, výškovou hladinu, principy umístění staveb a charakter zastřešení z důvodu ochrany obrazu obce, u stávající zástavby bude zohledněna výšková hladina okolní zástavby;
- 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;
- všechny navržené plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny zelení;
- zohlednění blokového uspořádání zástavby.

Podmínky ochrany charakteru území a krajinného rázu jsou řešením územní studie respektovány.

Veřejně prospěšné stavby a opatření

V řešeném území nenachází žádné veřejně prospěšné stavby a opatření.

Dopravní infrastruktura

Mezi plochami Z35 a Z36 je vymezena stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury – účelové komunikace.

Průběh účelové komunikace je řešením územní studie respektován.

Technická infrastruktura

V plochách Z85 a Z86 jsou navrženy trasy sítí technické infrastruktury pro napojení ploch Z35 a Z36 (vodovod, kanalizace, plynovod)

Trasy sítí technické infrastruktury jsou řešením územní studie upřesněny dle řešení struktury území tak, aby byly vedeny v rámci navrhovaných veřejných prostranství.

Územní studie

Pro využití řešeného území je stanovena podmínka zpracování územní studie.

U12 (BV Z35, BV Z36, ZO, Z85, ZO Z86)

- územní studie prověří způsob zástavby v lokalitě u křižovatky silnic III. třídy s ohledem na zachování krajinářských hodnot území;
- 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.

Řešení územní studie respektuje požadavky na její zpracování dle platného ÚP Velký Týnec, včetně zachování krajinářských hodnot území.

1.3.2 Cíle a úkoly územního plánování

Pro řešení územní studie platí mj. požadavky cílů a úkolů územního plánování dle § 38 a 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, zejména:

- komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí;
- zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a **vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel;**
- chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti;
- stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně **dlohodobé urbanistické koncepce sídel**, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území
- stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství;
- vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel;
- uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu.

1.3.3 Majetkoprávní vztahy

Pozemky parc.č. 504, 539, 563 a 565 k. ú. Čechovice jsou ve vlastnictví obce. Pozemky parc.č. 563 a 565 zakládají polohu uličního prostranství (místní komunikace) pro obsluhu zastavitelných ploch Z35 a Z36.

Ostatní pozemky v řešeném území jsou ve vlastnictví soukromých subjektů.

V rámci navazujícího řešení území se předpokládá změna parcelace s ohledem na optimální využitelnost stavebních bloků. Vhodným nástrojem pro koordinaci rozvoje území včetně zajištění nároků na veřejnou infrastrukturu je plánovací smlouva mezi obcí a vlastníky pozemků. V rámci plánovací smlouvy je vhodné stanovit mj. požadavky na financování rozvoje veřejné infrastruktury obce a dále podmínky předání realizované veřejné infrastruktury do vlastnictví a správy obce.

2 Struktura

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 02 Struktura, m 1 : 1 000.

2.1 Koncepce řešení

Lokalita je koncipována jako rozvíjející se místní jádro podél toku Týnecky mezi Velkým Týncem a Čechovicemi. Charakter místního těžiště stabilizuje parková návěs, do které je orientována zástavba, a posilování pěších vazeb směrem na navazující místní jádra (Čechovice, Komárov) i na pobytové a rekreační cíle v krajině (Hradisko, Týnečka, Cyrilometodějská stezka).

Koncepci řešení formuje několik hlavních principů:

- stabilizace místního jádra, těžiště prostranství, formou „parkové návsi“;
- intenzifikace zástavby ve vazbě na parkovou návěs;
- posílení místního jádra možností dostavby severní fronty parkové návsi;
- zajištění všesměrné propustnosti z místního jádra jak do sídla, tak do krajiny.

2.2 Urbanistická koncepce

.1 Kompozice a uspořádání

Kompozice a uspořádání území je definováno založením parkové návsi podél hlavní komunikace, která dostředně orientuje a stabilizuje místní jádro Pod Hradiskem. Parková návěs se mírně svažuje severním směrem od navrhované zástavby k hlavní komunikaci a mimo svou pobytovou a rekreační funkci slouží i k prostorovému oddělení bydlení od silnice III/43619. Rozsah veřejného prostranství „parkové návsi“ odpovídá významu místního jádra, navržené struktury území a požadavkům územního plánu na ochranu a rozvoj kulturních a civilizačních hodnot území.

Na parkovou návěs přímo navazuje západní blok B.1, obsluhovaný zklidněnou komunikací zakončenou pobytovým pláckem, sloužícím také jako obratiště.

Východní blok B.2 navazuje na uliční čáru bloku B.1 a je obsluhován zklidněnou komunikací zakončenou pobytovým pláckem, sloužícím také jako obratiště. Blok B.2 a jeho obsluha je řešen tak, aby byl zachován stávající remíz se vzrostlými stromy na pozemcích parc. č. 564 a 565, k. ú. Čechovice. Stávající remíz bude při podrobnějším řešení veřejných prostranství a komunikace v maximální možné míře zachován.

Zadní nezastavěné části zahrad orientované do volné krajiny budou doplněny výsadbami charakteru a uspořádání remízu tak, aby byl vytvořeno harmonické rozhraní sídla a krajiny.

Pro posílení místního jádra Pod Hradiskem je doporučeno i výhledové prověření možnosti dostavby severní fronty hlavní komunikace (silnice III/43619), zejména v nárožních pozicích, které jsou dnes využity jako zahrady stávající zástavby. Důvodem je preference účelného využití zastavěného území před vymezováním nových návrhových ploch ve volné krajině, resp. před novými zábory ZPF.

Místní jádro Pod Hradiskem s parkovou návší je napojeno na Čechovice ulicí Týneckou, na Velký Týnec, místní jádro Komárov, stezkou pro pěší a cyklisty podél silnice III/43619. Napojení zahrádkářské osady východně od řešeného území je zjištěno obslužnou komunikací pro blok B.2. Na krajinu je území napojeno stávající účelovou komunikací na pozemku parc.č. 504 směrem na Hradisko a úvozovou cestou od autobusové zastávky.

.2 Charakter zástavby

Zástavba je vymezena stavebními bloky se stanoveným využitím. Charakter zástavby reflektuje podmínky platného ÚP Velký Týnec. Dimenzování stavebních bloků umožňuje různou typologii zástavby odvislou od aktuálního stavebního programu a podmínkami intenzity využití území.

Předpokládá se venkovský charakter zástavby s tradičním objemovým řešením. Doporučenou typologií pro blok B.1 je převážně skupinová zástavba (dvojdomy nebo trojdomy) z důvodu posílení kompaktního charakteru parkové návsi a místního jádra Pod Hradiskem.

Doporučená parcelace je pro blok B.1 řešena variantně s ohledem na budoucí upřesnění typologie zástavby. Doporučená parcelace bloku B.2 vychází ze složitých terénních podmínek se zohledněním majetkových vztahů v území.

Uspořádání stavebních bloků umožňuje i intenzivnější formy zástavby formy, např. řadovou zástavbu. Limitem vyšší intenzity využití území je prokázání harmonického souladu s charakterem území a ÚP Velký Týnec.

.3 Charakter a vybavení prostranství

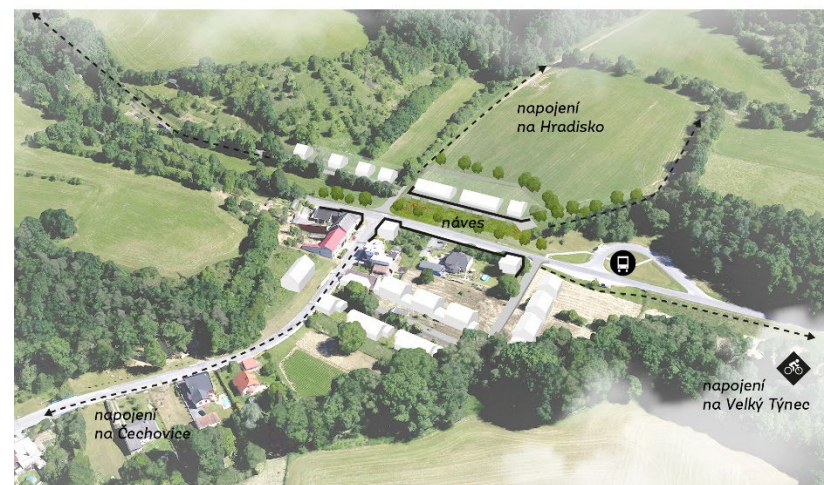
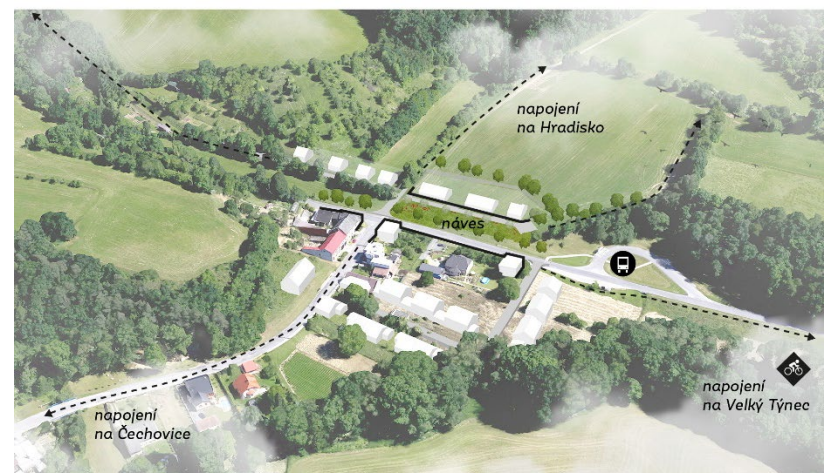
Parková návěs je těžištěm lokality, každodenního pohybu, pobytu, hry, sportu a místního sousedského života. Její uspořádání a architektonické řešení by mělo umožňovat různé módy využití.

Ve východní rovinatější části, je předpokládáno umístění herních a pobytových prvků (hřiště, workoutu, komunitní ohniště atp.), v západní svažitéjší části pak prvků k pobytu a posezení. Západní část návsi je napojena z prostoru plácku terénním schodištěm na autobusovou zastávku.

Pro zajištění pěších vazeb v prostoru místního jádra a pěší dostupnost autobusové zastávky je doplněn přechod v blízkosti křižovatky III/43619 x MK V Suširně.

Povrchy budou řešeny v charakteru odpovídajícímu prostředí obce, dopravně zklidněné povrchy v kamenné dlažbě, chodníky v betonové nebo kamenné maloformátové dlažbě. Pro všechny typy povrchů je nepřipustné použití zámkové dlažby jiného než obdélného tvaru.

Řešení prvků a vybavení prostranství napomáhá zobytnit jednotlivá místa. Od jednoduchého posezení nebo zpříjemnění obývání hrou, až po identifikaci s místem. Prvky budou řešeny materiálově jako jednoduchý dřevěný a kovový mobiliář.



obr.: možné řešení zástavby – varianty dvojdomy a trojdomy v bloku B.1

2.3 Podmínky využití

Podmínky využití jsou stanoveny platným ÚP Velký Týnec, plochami BV – bydlení v rodinných domech – venkovské, ZO – zeleň ochranná a izolační a DU – dopravní infrastruktura – účelové komunikace.

2.3.1 Stavební bloky

.1 plochy bydlení v rodinných domech – venkovské

Podmínky využití plochy jsou stanoveny platným ÚP Velký Týnec, plochou BV – bydlení v rodinných domech – venkovské.

Plocha je určena k bydlení v rodinných domech v zástavbě venkovského charakteru s přípustným občanským vybavením.

V plochách je možné umísťovat další pozemky, stavby a zařízení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení, slučitelných s bydlením a sloužících zejména obyvatelům vymezené plochy, resp. s nerušícím využitím.

Za nerušící způsob využití jsou považovány činnosti a stavby, které svým provozem nepřiměřeně nezvyšují zátěž území z hlediska legislativou stanovených platných požadavků na hygienu a vliv na životní prostředí a nezhoršují tak nepřiměřeně kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení, např. podnikání s nízkou hlučností, obchodní činnosti a služby. Nerušící způsob využití splňuje na hranici vlastního pozemku platné hygienické limity pro obytné prostředí.

2.3.2 Veřejná prostranství

.1 převážně zpevněná

Podmínky využití plochy jsou stanoveny platným ÚP Velký Týnec, plochami PV – veřejná prostranství, ZO – zeleň ochranná a izolační a DU – dopravní infrastruktura – účelové komunikace.

Slouží k obsluze území a pobytu, mohou obsahovat stavby drobné architektury pro občanské vybavení a rekreaci.

Jsou podrobněji členěny dle druhu využití na:

- plochy pojízdné zklidněné – slouží k obsluze území pro různé druhy dopravy s důrazem na bezpečnost a preferenci pěší, cyklistické a hromadné dopravy; mají charakter zklidněné místní komunikace nebo obytné zóny; součástí ploch pojízdných zklidněných je obratiště charakteru obytného plácku v místě ukončení větví komunikací;
- vjezdy a účelové komunikace – slouží k účelové obsluze vybraných částí nebo provozů v území, mají charakter zpevněných ploch se smíšeným dopravním režimem;
- plochy pochozí a smíšené – slouží přednostně k pěší, případně cyklistické dopravě, s vyloučením motorové dopravy mimo obsluhu a zásobování území; mohou být dále členěny dle preference řešení povrchu.

.2 převážně nezpevněná

- parkové plochy, veřejná zeleň – slouží k pobytovým účelům, především tam, kde se očekává větší pěší zatížení; ostatní související využití je přípustné za podmínky, že je v souladu s celkovým charakterem využitím území, předpokládá se převážně travnatý povrch.

2.4 Podmínky prostorového uspořádání

Pro rozvoj stavebních bloků a veřejných prostranství jsou stanoveny základní podmínky prostorového uspořádání s ohledem na předpokládanou intenzitu využití území a jeho charakter.

2.4.1 Stavební bloky

.1 uliční čára

Vymezuje hranici pozemků zástavby od pozemků veřejných prostranství.

.2 stavební čára

Stavební čára vymezuje rozhraní mezi zastavitelnou (stavbou) a nezastavitelnou částí pozemku (zahrada, dvůr), tedy prostor, uvnitř nějž může stavebník umístit hlavní stavební objekt při dodržení ostatních podmínek.

Vedlejší stavby nesmí předstupovat před stavební čárou směrem do veřejného prostranství.

• stavební čára otevřená

Hlavní stavba nesmí ustupovat od stavební čáry, tedy musí být umístěna na stavební čáře. Zástavba může, ale nemusí být v celé délce souvislá.

• stavební čára volná

Hlavní stavba může ustupovat od stavební čáry směrem do prostoru mezi stavební čárou orientovanou do veřejného prostranství a stavební čárou orientovanou do vnitrobloku. Zástavba může, ale nemusí být v celé délce souvislá.

Před volnou stavební čárou směrem do volné krajiny mohou být umístěny pouze vedlejší drobné stavby pro zahrádkářskou činnost.

• vzdálenosti stavebních čar jsou zobrazeny v grafické části.

.3 výšková hladina zástavby

Stanovuje maximální počet nadzemních podlaží zástavby a možnost využití podkroví. Výšková hladina zástavby se vztahuje k příslušnému stavebnímu bloku.

Pro podmínky výškové hladiny zástavby dále platí:

• výšková hladina (počet podlaží + podkroví) je počítána od výškové úrovně navazujícího veřejného prostranství;

• s ohledem na stanovenou výškovou hladinu zástavby je stanovena podmínka typické střešní krajiny zástavby (šikmá střecha sedlová nebo polovalbová).

.4 intenzita využití pozemku stavby

Intenzita využití pozemku stavby je stanovena platným ÚP Velký Týnec procentem zastavěné plochy stavebním objektem v poměru k výměře pozemku stavby:

• plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – 30%.

Předpokládaná zastavěnost bloků uvedená v bilancích řešení je odrazem optimální intenzity využití území a vychází ze vzorového řešení zástavby.

.5 parcelace

Parcelace zobrazená v grafické části je doporučena. Je vzorovou parcelací při optimálním využití území v souladu s urbanistickou koncepcí a stanoveným charakterem.

.6 orientace zástavby k veřejnému prostranství

S ohledem na charakter území a přímou návaznost lokality na tradiční venkovskou zástavbu Čechovic je stanovena podmínka tradičního objemového řešení zástavby (jednoduchý obdélný půdorys, typická střešní krajina zástavby – šikmá střecha sedlová nebo polovalbová).

S ohledem na charakter území a svažitost terénu je stanovena podmínka okapové (hřebenové) orientace zástavby, tzn. střecha s hřebenem orientovaným rovnoběžně s uliční čárou vymežující pozemek.

.7 vjezdy na pozemky

Vjezdy na pozemky účelně sdružovat na hranici pozemků. Vjezdy řešit přednostně ze vsakovací dlažby nebo vodopropustných povrchů a v maximální možné míře materiálovým řešením integrovat do zeleného pásu.

.8 oplocení

Oplocení orientované do plochy veřejného prostranství, plochy veřejné zeleně nebo do ostatní veřejně přístupné plochy v době realizace předmětného oplocení bude průhledné s možností podezdívky a sloupků, nebude řešeno jako neprůhledná souvislá plocha (např. z betonových plotových desek). Výplň oplocení bude dřevěná, kovová nebo drátěná s minimálním podílem průhledné části výplně oplocení 50 %. Sloupky oplocení budou zděné, kovové nebo dřevěné. Podezdívka oplocení bude zděná.

Oplocení mezi jednotlivými pozemky (na hranici pozemků) stavebního bloku může být řešeno jako neprůhledné, případně celozděné.

Oplocení orientované do volné krajiny (jižní strana stavebních bloků) bude řešeno jako průhledné bez podezdívky s drátěnou výplní z důvodu ochrany krajinného rázu a vytvoření harmonického rozhraní sídla a krajiny.

Nepřípustné je řešení oplocení z plotových betonových desek v celém řešeném území.

Maximální výška výplně oplocení je 1,8 m, maximální výška sloupků oplocení je 1,9 m včetně podezdívky, minimální rozteč sloupků oplocení je větší než výška sloupků oplocení, maximální výška podezdívky je 0,6 m.

pozn.:

- zobrazení navrhované zástavby ve stavebních blocích je pouze ilustrativní za účelem vyjádření základního objemového řešení a charakteru zástavby;
- vzájemné odstupy staveb budou řešeny dle požadavků platné legislativy, dle podmínek platného ÚP Velký Týnec a s ohledem na charakter zástavby místní části Čechovice.

2.4.2 Veřejná prostranství

.1 výsadby

Jsou vymezeny předpokládané polohy výsadeb ve veřejných prostranstvích.

Polohy výsadeb budou koordinovány s výsledným řešením veřejných prostranství včetně dopravní a technické infrastruktury v podrobnější dokumentaci. Druhovú skladbu se předpokládá z autochtonních místních druhů dřevin. Ovočné stromy budou akcentovat pobytový charakter parkové návsi.

Stromy budou vysazovány v dostatečné vzdálenosti od hranice zpevněných ploch (min. 1 m osově).

.2 vybavení

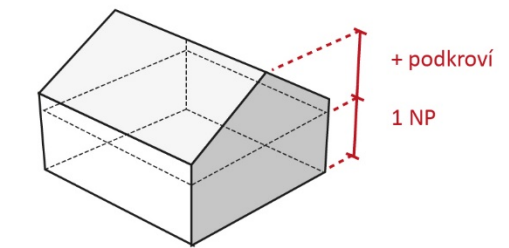
Jsou vymezeny předpokládané polohy vhodného umístění vybavení veřejných prostranství (herní prvky, mobiliář, stanoviště stání pro kola).

Polohy prvků vybavení budou koordinovány s výsledným řešením veřejných prostranství v podrobnější dokumentaci.

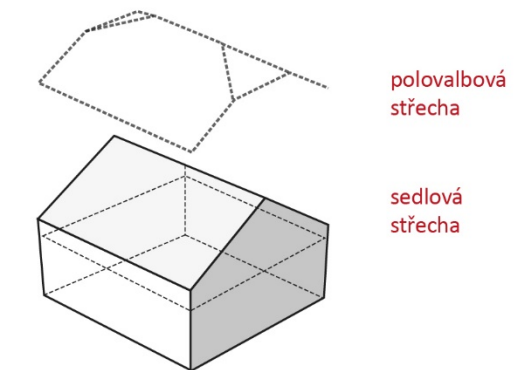
2.5 Podmínky etapizace

S ohledem na rozsah řešeného území nejsou stanoveny podmínky postupu výstavby. Podmínkou pro využití stavebních bloků je realizace systémů veřejné infrastruktury, zejména dopravního napojení (nových místních komunikací) a sítě technické infrastruktury.

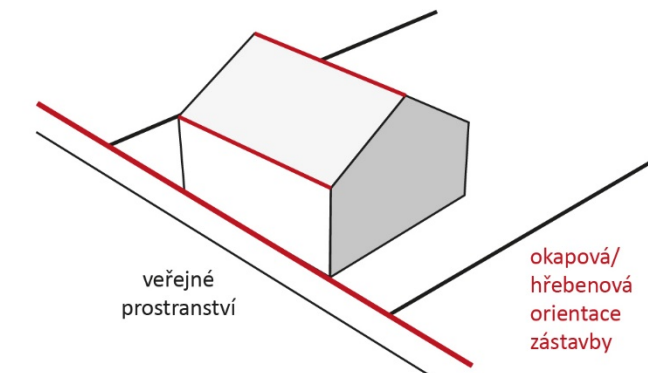
2.4.1.3 výšková hladina zástavby – počet nadzemních podlaží + podkroví



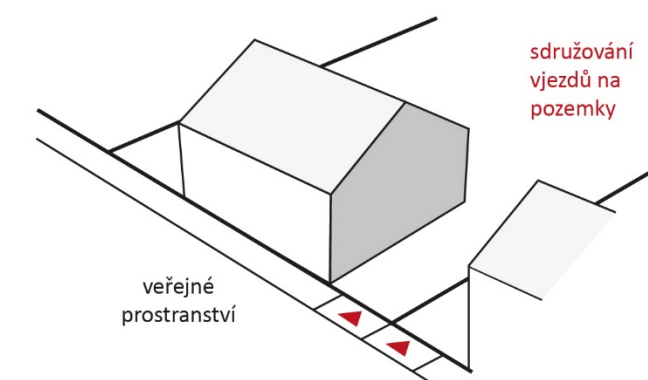
2.4.1.3 výšková hladina zástavby – typická střešní krajina



2.4.1.6 orientace zástavby k veřejným prostranstvím



2.4.1.7 vjezdy na pozemky



obr. schéma vybraných podmínek prostorového uspořádání

3 Infrastruktura

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 03 Infrastruktura, m 1 : 1 000.

3.1 Dopravní infrastruktura

3.1.1 Dopravní režim

Navržené dopravní řešení vychází ze současné dopravní situace v území, páteřní komunikaci tvoří silnice III/43619. Lokalita je napojena úpravou stávající stykové křižovatky III/43619 x MK Týnecká na křižovatku průsečnou v místě stávající účelové polní komunikace.

Nové komunikace napojující pozemky zástavby jsou řešeny jako dopravně zklidněné komunikace D1 – obytná zóna, případně sdílená zóna (zóna 20).

VĚTEV 1 tvoří komunikační napojení lokality. Začíná křižovatkou se silnicí III/43619 a končí stykovou křižovatkou s VĚTVEMI A1 a A2. Je navržena jako zklidněná místní komunikace D1 – obytná zóna, případně sdílená zóna (zóna 20), s šířkou prostoru místní komunikace 10 m.

VĚTEV A1 je řešena jako zklidněná místní komunikace D1 – obytná zóna, případně sdílená zóna (zóna 20), s šířkou prostoru místní komunikace 9,5 m. V rámci PMK je navržen prostor pro krátkodobé parkování.

VĚTEV A2 je řešena jako zklidněná místní komunikace D1 – obytná zóna, případně sdílená zóna (zóna 20), s šířkou prostoru místní komunikace 7,5 m.

Na silnici III/43619 je navržen za křižovatkou s MK V Sušárně přechod pro chodce pro zajištění bezpečné pěší dostupnosti autobusové zastávky z prostoru jižně od silnice, tedy z prostoru parkové návsi. Alternativně je možné řešit přechod i s ostrůvkem při místní úpravě šířky hlavního dopravního prostoru silnice III/43619.

Vjezdy na pozemky budou přednostně sdružovány, aby minimálně fragmentovaly zelený pás. Materiálovým řešením budou integrovány do zeleného pásu (např. štěrkový trávník, zatravnovací dlažba atp.).

Odvodnění komunikací a zpevněných ploch směrem do parkových ploch (VĚTEV A1) nebo stávajícího remízu (VĚTEV A2) bude řešeno vsakem nebo retencí přes vsakovací příkopy / průlehy podél komunikace.

3.1.2 Hromadná doprava

Místní jádro Pod Hradiskem je napojeno na autobusovou dopravu zastávkou Velký Týnec, Čechovice, křižovatka, obsluhovanou linkou 891346 Tršice, nám. - Olomouc, autobusové nádraží.

Zastávka hromadné dopravy je v rámci doplnění pěších vazeb zpřístupněna chodníkem a přechodem pro chodce.

3.1.3 Cyklistická doprava

Místní jádro Pod Hradiskem je napojeno na cyklotrasu č. 6277, v úseku MK Boční – MK V Sušárně vedenou jako samostatnou stezku pro pěší a cyklisty, dále v hlavním dopravním prostoru komunikací.

Je doporučeno vedení cyklotrasy mimo silnici III/43619 převedením do MK V Sušárně až po MK Týnecká a dále po MK Týnecká ve stávající trase.

3.1.4 Pěší doprava

Pěší doprava a prostupnost lokality je přirozenou součástí řešení veřejných prostranství (viz kap. 2.2.3).

Uvnitř území budou pěší pohyby probíhat v přidružených dopravních prostorech místních obslužných komunikací, ve zklidněných komunikacích D1 potom přímo v prostoru místní komunikace.

Na okolní pěší a rekreační trasy je lokalita napojena úvozovou cestou od autobusové zastávky a stávající pěší cestou na Hradisko. Po jižním obvodu stavebních bloků (v záhumením prostoru) je vedena pěší krajinná stezka s napojením na stezky na Hradisko, doplněná remízem pro zajištění harmonického rozhraní sídla a krajiny.

3.1.5 Statická doprava

Zástavba území je obytná v rodinných domech.

Bude zajištěn odpovídající počet dlouhodobých a krátkodobých stání výpočtem dle přílohy č. 1 vyhl. 146/2024 Sb. Základní počet stání je uveden pro jednotlivé stavební bloky v kap. 4 Základní bilance řešení. Základní počet stání, zejména dlouhodobých, může být upraven procentuální korekcí např. změnou ÚP Velký Týnec, nebo řešen v rámci plánovací smlouvy obce s budoucími stavebníky.

Dlouhodobá stání pro zástavbu rodinných domů budou zajištěna na pozemcích rodinných domů. Krátkodobá parkovací stání pro bydlení budou zajištěna v rámci nových místních komunikací, dle platné legislativy je navržen prostor pro až 4 stání podél VĚTVE A1 a 1 stání v prostoru mezi bloky B.1 a B.2. Podíl vyhrazených stání pro vozidla osob se ztíženou schopností pohybu a pro osoby doprovázející dítě v kočárku bude řešen dle odpovídající legislativy.

3.2 Technická infrastruktura

Nové sítě technické infrastruktury budou v rámci nových místních komunikací a veřejných prostranství ukládány v souběhu s ostatními trasami sítí technického vybavení v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Stávající sítě mají dostatečnou kapacitu pro napojení nové zástavby.

3.2.1 Vodovod

Zásobování pitnou vodou bud zajištěno novými řady vedenými v navržených místních komunikacích, napojenými na stávající vodovodní řad na západním okraji řešeného území.

3.2.2 Kanalizace splašková

V celém řešeném území bude kanalizace řešena jako oddílná, předpokládá se gravitační řešení splaškové kanalizace. Nový kanalizační řad bude napojen na stávající kanalizační síť, kanalizační sběrač z Čechovic XIV, DN 300.

3.2.3 Hospodaření s dešťovou vodou, dešťová kanalizace

V řešeném území je navrhována oddílná kanalizace. Dešťové vody z veřejných prostranství a zastavitelných ploch budou odvedeny novým řadem dešťové kanalizace a dále odvodňovacím příkopem do toku Týnečka. Případně je možné uvažovat o napojení do stávající dešťové kanalizace v ulici V Sušárně.

Po jižním obvodu stavebních bloků, resp. na hranici oplocených pozemků, je navržen systém odvodňovacích příkopů napojených do dešťové kanalizace nebo do stávajících odvodňovacích příkopů podél silnice III/43619.

3.2.4 Zásobování plynem

Zásobování plynem bude zajištěno novým řadem vedeným v navržených místních komunikacích napojeným ze stávajícího plynovodu uloženého podél silnice III/43619.

Plynoměrové skříně nebudou umístovány jako samostatně stojící uvnitř veřejného prostranství, ale budou integrovány v rámci nové zástavby nebo v oplocení v uliční čáře a budou veřejně přístupné.

3.2.5 Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno napojením na stávající kabelové vedení NN. Stávající přípojková skříně a stávající stožár NN budou prostorově koordinovány s řešením místní komunikace napojující lokalitu (VĚTEV 1).

Přípojkové skříně nebudou umístovány jako samostatně stojící uvnitř veřejného prostranství, ale budou integrovány v rámci nové zástavby nebo v oplocení v uliční čáře a budou veřejně přístupné.

3.2.6 Veřejné osvětlení a elektronické komunikace

V rámci řešení území je počítáno s realizací veřejného osvětlení, které bude umístěno v rámci nově navrhovaných uličních prostranství a bude odpovídat obecním standardům veřejného osvětlení.

Sítě elektronických komunikací budou ukládány v uličních prostranstvích dle příslušných technických norem a budou napojeny na stávající síť na základě potřeb v území a podmínek správců infrastruktury.

3.2.7 Odpadové hospodářství

Umístění nádob na komunální a tříděný odpad v kapacitách odpovídajících základním bilancím ekvivalentních obyvatel se předpokládá v prostoru mezi bloky B.1 a B.2. Stanoviště nádob pro tříděný odpad bude řešeno formou drobné architektury vhodně zakomponované do nové zástavby. Předpokládaná poloha stanoviště odpadového hospodářství je zobrazena v grafické části.

3.2.8 Obnovitelné zdroje energie

V energetické koncepci je počítáno s využitím individuálních obnovitelných zdrojů, zejména solárních kolektorů na střeších objektů.

V rámci stavebních bloků je počítáno s využíváním obnovitelných zdrojů energie, zejména umístováním lokálních FVE na střechy staveb a hospodařením s přebytkovým teplem z technologie chlazení a jeho využitím k vzájemné energetické kooperaci s ostatními objekty.

3.3 Občanské vybavení

Nejbližší občanské vybavení je v lokalitě se nachází v ulici Týnecké (knihovna, hřiště, venkovní posilovna) a dále v místní části Komárov (potraviný).

Pro plnohodnotný rozvoj místního jádra je vhodné mimo rekreační vybavení ve veřejných prostranstvích i doplnění místního vybavení (např. obchod, kavárna atp.). Občanské vybavení je v plochách pro bydlení přípustné, vhodné je jeho umístění v rámci bloku B.1 s přímou vazbou na prostor návsi a autobusovou zastávku.

S ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel (cca 36 obyvatel) je požadavek na nové kapacity školských zařízení zanedbatelný.

4 Základní bilance koncepce řešení

Kapitola shrnuje základní bilance řešení a kapacit navržené struktury zástavby.

Pro základní bilance koncepce řešení je předpokládána zastavěnost bloků vycházející z možného řešení zástavby zobrazeného ve výkresu 02 Struktura. Základní bilance území jsou rámcovým podkladem pro podrobnější řešení dopravní a technické infrastruktury území.

Podrobnost bilancí odpovídá podrobnosti územní studie a vyjadřuje základní kapacity území.

členění území		kapacity zástavby			DI		
ozn. bloku	využití	plocha bloku (ha)	předpokládaný počet RD	předpokládaný počet obyvatel	délhodobá stání	krátkodobá stání	stání celkem
B.1	bydlení v RD – venkovské	0,231	5	20	5	1	6
B.2	bydlení v RD – venkovské	0,275	4	16	4	1	5
Celkem		0,506	9	36	9	2	11

členění území		TI						
ozn. bloku	využití	vodovod průměrná potřeba m ³ /den	max. produkce splátek l/s	přiválový déšť bez retence l/s	přiválový déšť s retencí l/s	p-STL max. potřeba m ³ /h	solární výkon kW	výkon solární energie MWh/den
B.1	bydlení v RD – venkovské	3,0	0,16	22	0,7	17	8	0,04
B.2	bydlení v RD – venkovské	2,4	0,13	26	0,8	13	6	0,03
Celkem		5,4	0,29	48	1,5	30	14	0,07

5 Závěrečná doporučení

Navržené řešení stabilizuje místní jádro Pod Hradiskem jako přirozenou součást soustavy sídel Velký Týnec a Čechovice. Je doporučeno podporovat efektivní využití stavebních bloků a preferovat intenzivní typologii zástavby tak, aby lokalita byla životaschopnou a plnohodnotnou částí obce.

Přidanou hodnotou lokality Pod Hradiskem je přímá vazba na krajinu, rizikem může být při nevhodném charakteru zástavby periferní až vyloučený charakter.

Kvalitní řešení veřejného prostranství parkové návsi má potenciál založení atraktivního obytného prostředí.

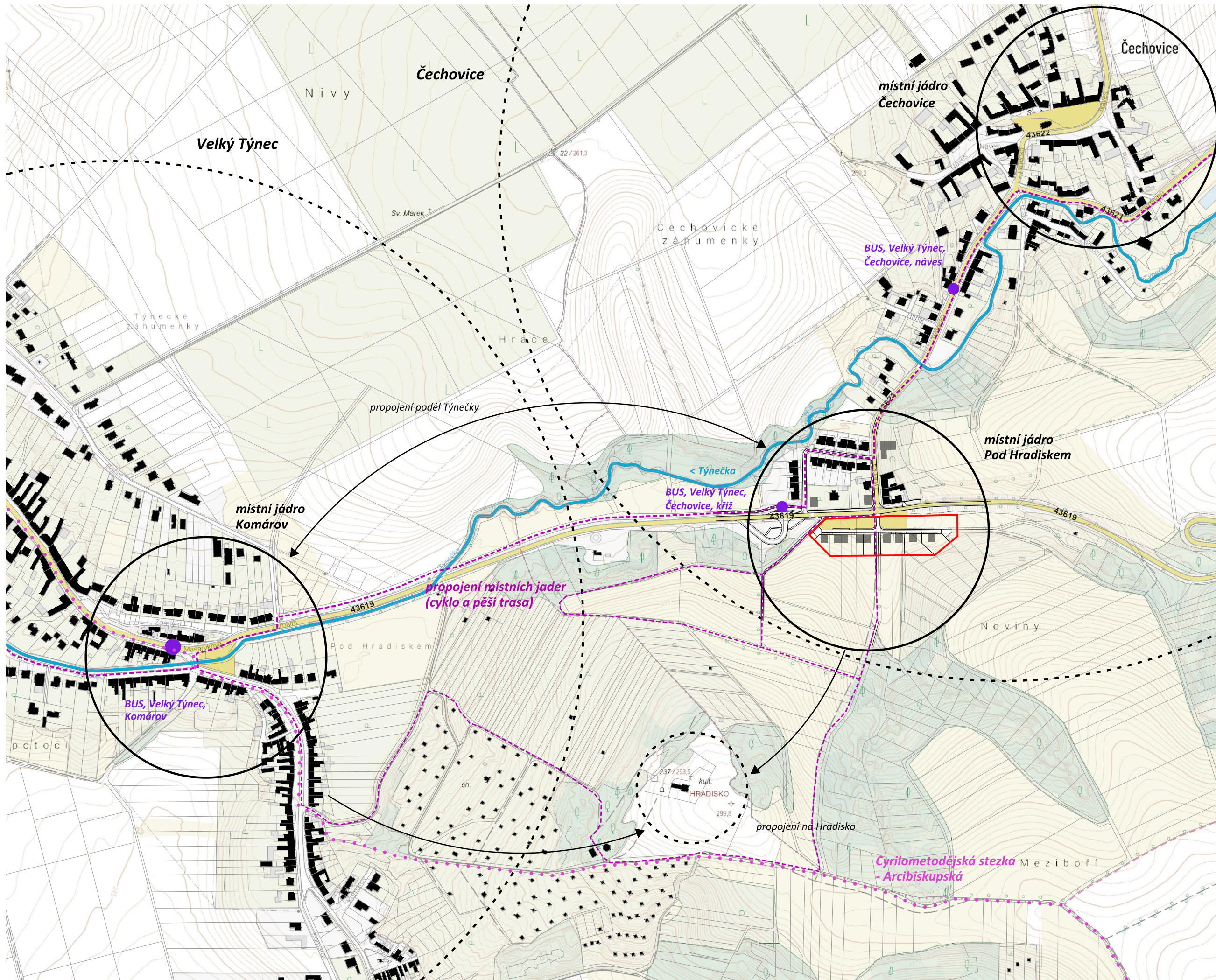
Potenciálem pro rozvoj místního jádra Pod Hradiskem je i doplnění proluk v zahradách na severní frontě hlavní komunikace. V návaznosti na parkovou návěs a autobusovou zastávku je vhodné uvažovat o drobném místním občanském vybavení pro posílení komunitního života a významu lokality.

6 Pojmy a zkratky

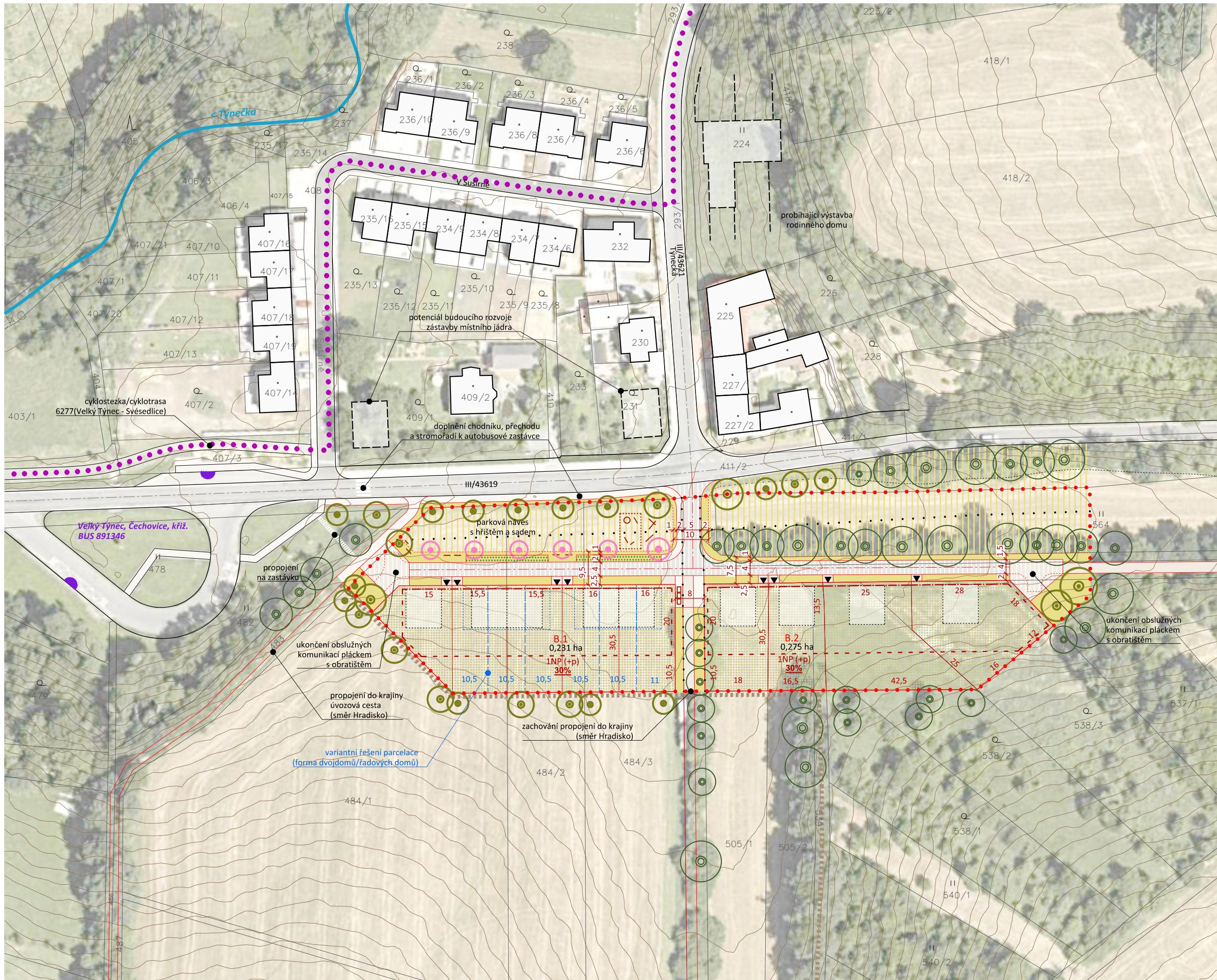
- .1 ČSN – česká technická norma
- .2 DN – jmenovitá světlost potrubí
- .3 FVE – fotovoltaické zařízení
- .4 ha – hektar
- .5 k. ú. – katastrální území
- .6 MK – místní komunikace
- .7 NN – nízké napětí
- .8 NP – nadzemní podlaží
- .9 PMK – prostor místní komunikace
- .10 PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky
- .11 RD – rodinný dům
- .12 ř. ú. – řešené území
- .13 SZ – zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- .14 ÚS – územní studie
- .15 ÚP – územní plán
- .16 ZÚR OK – Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje

7 Podklady

- .1 katastrální mapa ke dni 1.6.2025 (ČÚZK);
- .2 Územní plán Velký Týnec, úplné znění po vydání souboru změn č.1 (USB, 2021);
- .3 Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje ve znění aktualizace č. 5 (2022);
- .4 ÚAP ORP Olomouc – V. aktualizace (MMOI, ODÚR, 2020);
- .5 ÚS Velký Týnec – Čechovice, lokalita Pod Hradiskem (MMO, 2022);
- .6 vlastní terénní průzkum.



- hranice řešeného území (f.ú.)
- katastrální mapa
- zástavba stav
- ilustrativní řešení zástavby návrh
- parková náves
- vodní toky a plochy
- cyklo a pěší stezka / trasa
- nadmístní turistická trasa
- stanice hromadné dopravy (BUS)



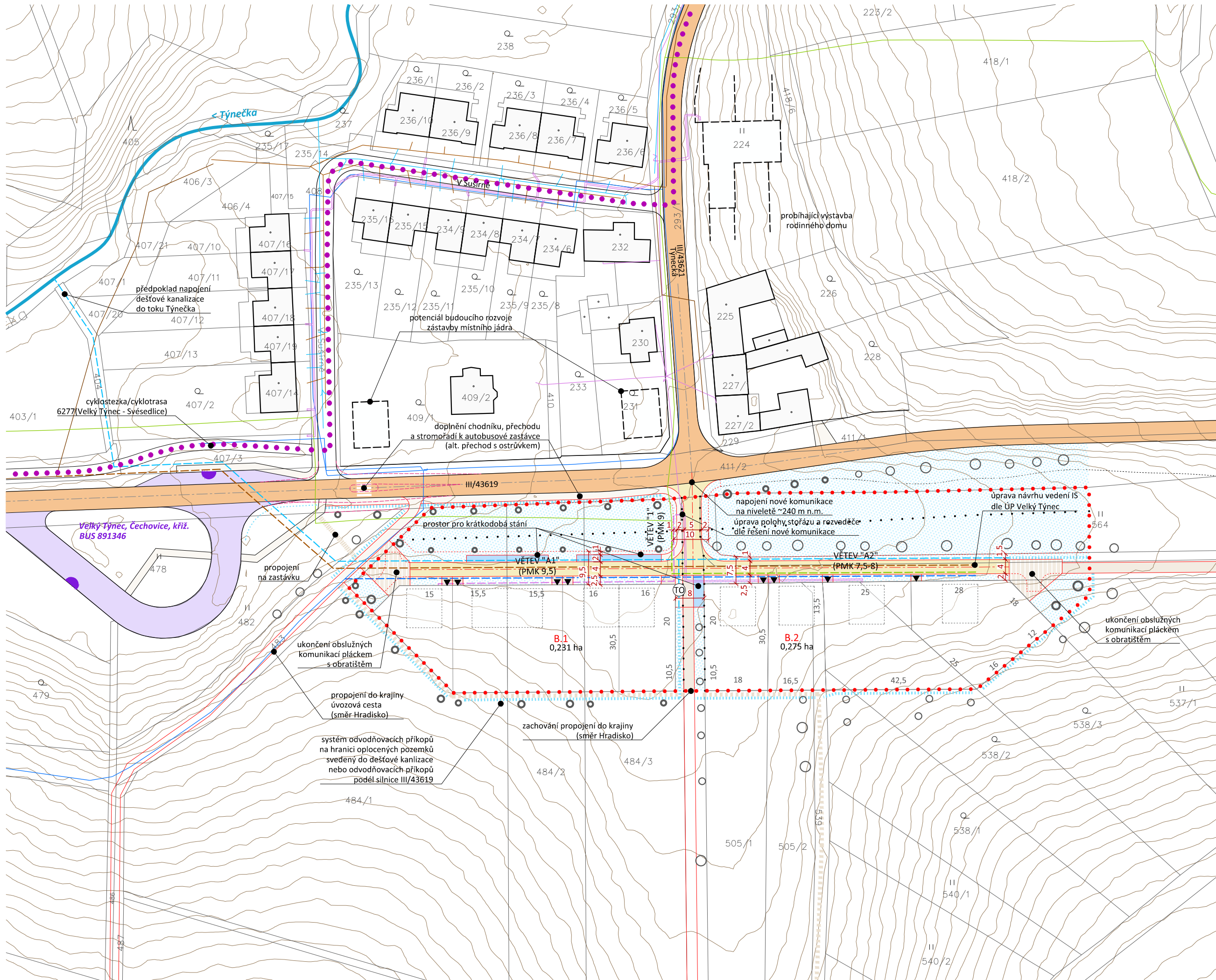
- hranice řešeného území (ř.ú.)
- hranice PsRZV dle ÚP Velký Týnec
- katastrální mapa
- vrstevnice (1 m)
- zástavba stav
- ilustrativní řešení zástavby návrh
- B.1.1 označení stavebního bloku

- stavební bloky**
- podmínky využití**
- plochy bydlení v rodinných domech - venkovské

- podmínky prostorového uspořádání**
- uliční čára stav
 - uliční čára návrh
 - stavební čára otevřená
 - stavební čára volná
 - výšková hladina zástavby max. počet NP (+ podkrovní)
 - 30% intenzita využití pozemku stavby
 - vzdálenost uličních čar
 - vzdálenost stavebních čar (vzájemně nebo od hranic parcel)
 - 00 ha plocha bloku
 - možné řešení parcelace
 - možné řešení parcelace alternativní řešení
 - ilustrativní řešení zástavby alternativní řešení

- veřejná prostranství**
- převážně zpevněná**
- plochy pojízdné zklidněné
 - obratiště, plácek
 - vjezdy a účelové komunikace
 - plochy pochůzní a smíšené
 - štěrkový trávník / parkování
- převážně nezpevněná**
- parkové plochy, veřejná zeleň
 - herní prvky, mobiliář
 - stromy stav
 - stromy/ovocné stromy návrh
 - vodní toky a plochy

- dopravní řešení**
- hrany komunikací stav
 - hrany komunikací návrh
 - vjezd
 - stanice hromadné dopravy (BUS)
 - cyklostezka / cyklotrasa
 - pěší stezka



- hranice řešeného území (F.ú.)
- hranice PsRZV dle ÚP Velký Týnec
- katastrální mapa
- vrstevnice (1 m)
- zástavba stav
- ilustrativní řešení zástavby návrh
- B.1.1 označení stavebního bloku
- 00 ha plocha bloku
- 6 vzálenost uličních čar
- uliční čára stav
- uliční čára návrh

- dopravní infrastruktura**
- hrany komunikací stav
 - hrany komunikací návrh
 - hrany komunikací alt. řešení
 - vjezd
 - silnice a MK funkční skupiny C
 - místní obslužné komunikace se zklidněným režimem (zóna 20)
 - vjezdy a účelové komunikace
 - obratiště, pláček
 - plochy pochozí a smíšené
 - plocha zastávky / obratiště HD
 - krátkodobé parkování
 - stanice hromadné dopravy (BUS)
 - cyklostezka / cyklotrasa

- technická infrastruktura**
- vodovod stav/návrh
 - kanalizace splašková stav/návrh
 - kanalizace dešťová stav/návrh
 - odvodňovací příkop stav/návrh
 - plochy pro vsakování a retenci dešťové vody
 - plynovod STL stav/návrh
 - vedení NN stav/návrh
 - místo odpadového hospodářství návrh, dostupnost ~100 m

- krajinná infrastruktura**
- vodní toky a plochy
 - stromy stav
 - stromy návrh