

**ÚZEMNÍ STUDIE VELKÝ TÝNEC – ČECHOVICE
LOKALITA B17 a B18**



ZPRACOVATEL:
Ing.arch. Roman Gale, ČKA 2898
602 00 Brno, Bayerova 31

OBJEDNATEL:
Obec Velký Týnec, IČ 00299669
78372 Velký Týnec, Zámecká 35

ÚVOD

Územní studie upřesňuje využití zastavitelných ploch pro individuální bydlení označených Územním plánem Velký Týnec jako lokality B17 a B18. Tyto lokality přiléhají k zastavěnému území, na které je řešení územní studie rozšířeno. Řešené území se nachází v obci Velký Týnec v místní části Čechovice na stejnojmenném katastrálním území.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní studie navrhuje zejména nové veřejné prostranství s dopravní a technickou infrastrukturou, které zpřístupní a lépe využije zastavitelné plochy. Podél navrženého veřejného prostranství jsou navrženy pozemky rodinných domů umístěných v blízkosti veřejného prostranství ve stavební čáře.

Součástí je dále vymezení veřejného prostranství podél vodního toku, kde se nachází biokoridor.

Umístění rodinných domů na pozemcích je navrženo v tradiční kompaktní podobě a to vždy jednotně umístěných při jedné společné hranici se sousedním pozemkem.

Součástí územní studie je prostorová regulace upřesňující urbanistickou koncepci.

Veřejné prostranství

Pro přístup k pozemkům rodinných domů je navrženo nové veřejné prostranství o nejmenší šířce 8,0m, ve kterém bude umístěna nová dvoupruhová obousměrná místní komunikace o šířce 5,0m s režimem obytná zóna (bez chodníků). Ve veřejném prostranství bude dále umístěna technická infrastruktura.

Podél potoku Týnečka je navrženo veřejné prostranství obsahující stávající břehové porosty vytvářející biokoridor a dále zajišťující prostor pro nezpevněnou účelovou komunikaci pro přístup do zadních částí pozemků rodinných domů, případně pro vycházkový okruh a pro údržbu vodního toku.

Pozemky rodinných domů

V návaznosti na nové veřejné prostranství jsou navrženy pozemky rodinných domů. Tyto zpravidla přiléhají svou užší stranou k veřejnému prostranství a jsou protáhlé a seskupené do bloků.

PROSTOROVÁ REGULACE

Způsob umístění RD na pozemky

Rodinné domy jsou na pozemky umístěny v blízkosti veřejného prostranství v navržené stavební čáře vytvářející souvislou frontu domů. Umístění domů bude vždy na jedné společné hranici jeho pozemku se sousedním pozemkem¹. Na této společné hranici dále bude umístěno dvorní křídlo oddělující jednotlivá nádvoří.

¹ v souladu s §25, odst. (6) vyhlášky č. 501/2006Sb.

Vytvoří-li rodinný dům volný prostor mezi sousedním rodinným domem navrženým územní studií, musí být tento volný prostor široký nejméně 7,0m². Tento volný prostor však může být zastavěn a to např. vestavěným průjezdem nebo garáží.

Na pozemku rodinného domu mohou být dále umístěny samostatné garáže a další stavby³, avšak vždy způsobem v souladu s navrženým charakterem zástavby touto územní studií.

Charakter zástavby

Charakter zástavby je navržený tradiční venkovský a to takový, že hlavní hmota rodinného domu bude umístěna podélně se stavební čarou, aby co nejlépe vyplňovala stranu pozemku rodinného domu sousedícího s veřejným prostranstvím.

Uliční průčelí domů budou bez výrazného tvarového členění. Připouští se prolnutí dvou objemů (např. objem domu a ustoupený objem vestavěné garáže). Nežádoucí jsou arkýře, přístřešky, výrazné přesahy střech (nad 30cm), výrazné vikýře a pod. atakující veřejný prostor.

Podlažnost

Rodinné domy budou přízemní s možností obytného podkroví. V obytném podkroví je žádoucí zvýšit nadezdívku a umístit tak okna podkroví do uliční a dvorní fasády namísto použití střešních oken nebo vikýřů.

Zastřešení

Zastřešení hlavních objemů rodinných domů bude souměrnou sedlovou střechou bez valeb a polovaleb se sklony střešních rovin 25° - 30° a s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou (viz. grafická část).

Dvorní křídla a vedlejší objemy domu (např. vestavěné garáže) je možné zastřešit pultovou nebo plochou střechou. Pultové střechy viditelné z veřejného prostranství orientovat tak, aby nenarušily navržený charakter zastřešení rodinných domů.

Oplocení

Uliční oplocení bude umístěno ve stavební čáře v úrovni uliční fasády domu a tedy nebudou vytvářeny oplocené předzahrádky. Tam kde pozemek rodinného domu přiléhá i svou boční nebo zadní stranou (tedy nejen průčelní) k veřejnému prostranství, je možné oplocení umístit až na hranici navrženého pozemku rodinného domu s veřejným prostranstvím.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Místní komunikace

V novém veřejném prostranství je navržena nová místní komunikace o šířce 5,0m s režimem obytná zóna se společným pohybem vozidel i chodců. Tato komunikace bude napojena křížením na silnici III. třídy. U těchto křížení budou na místní komunikaci umístěny zvýšené přejezdové prahy.

U místní komunikace je navržena manipulační plocha s nejméně dvěma veřejnými parkovacími stáními a dále souřící např. pro komunální mobiliář (sběrné nádoby apod.).

² v souladu s §25, odst (2) vyhl. č. 501/2006Sb.

³ v souladu s §21, odst (6) vyhl. č. 501/2006Sb.

Účelová komunikace

Podél vodního toku na novém veřejném prostranství je navržena nezpevněná (příp. zpevněná) účelová komunikace o šířce 2,5m pro přístup do zahrad, pro údržbu toku a případně pro vycházky.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V navrženém veřejném prostranství budou v zemi umístěny nové liniové sítě technické infrastruktury. Zejména dešťová a splašková kanalizace, vodovod, plynovod, silnoproud a slaboproud. Nové sítě budou vhodným způsobem napojeny na stávající.

V případě budování sítí po etapách je nutné jednotlivé úseky koncepčně navrhnout v dimenzích s ohledem na zásobování celé lokality.

Přípojkové skříně k jednotlivým rodinným domům budou umístěny v nikách ve fasádách objektů nebo v oplocení a nebudou vytvářet samostatné anebo představené objekty.

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Biokoridor

S porosty a plochami veřejného prostranství podél vodního toku vytvářející biokoridor nakládat v souladu s podmínkami dle územně plánovací dokumentace a právními předpisy.

Uliční stromořadí

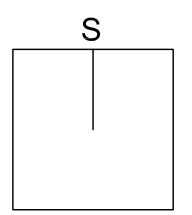
Ve veřejném prostranství podél místní komunikace je na neoplocených předzahrádkách navržena výsadba listnatých stromů vytvářející stromořadí (nejméně jeden strom před jedním rodinným domem) a to na vhodném místě. Tomuto požadavku je nutné přizpůsobit uložení sítí technické infrastruktury a přípojek.

VÝKRESOVÁ ČÁST

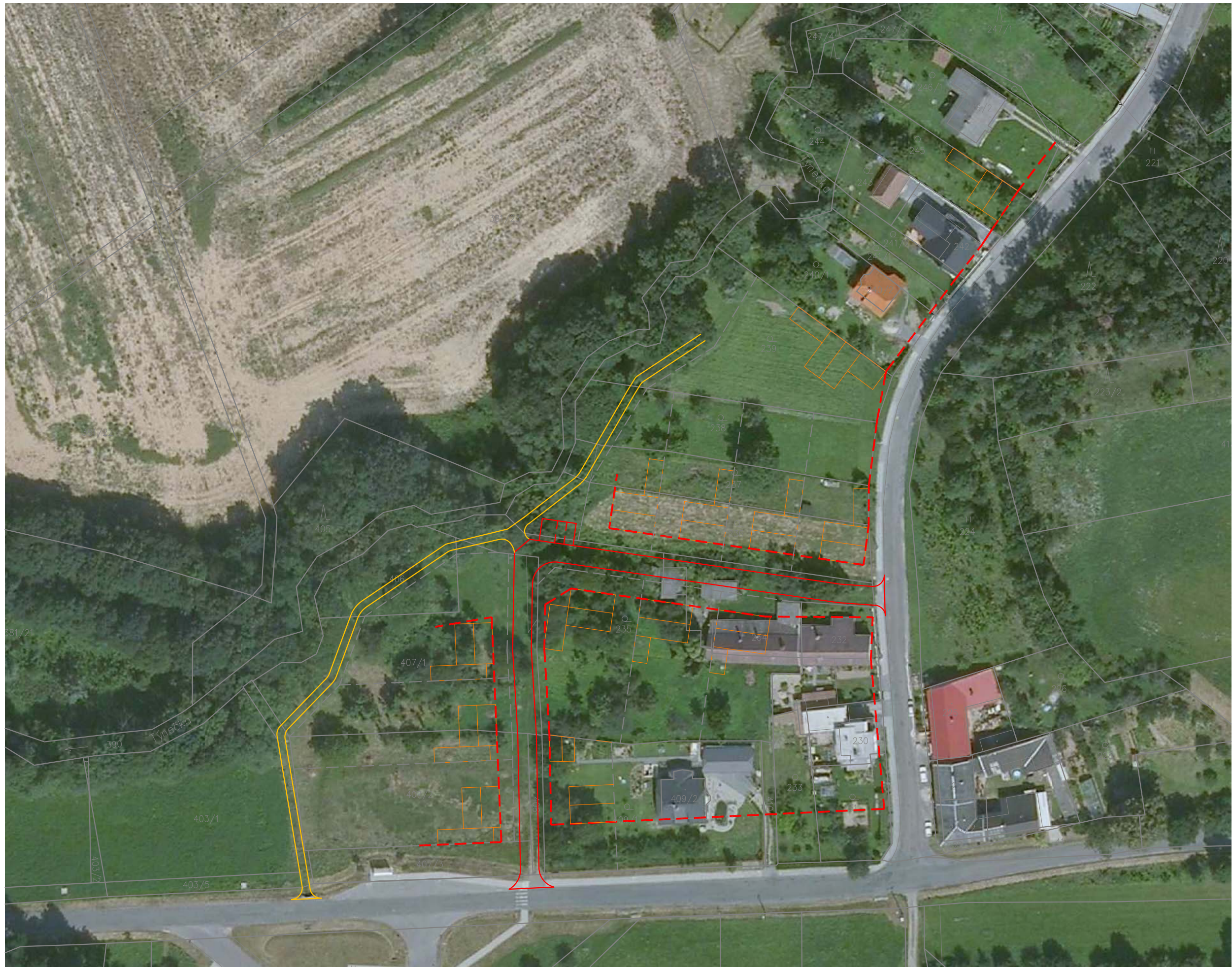
URBANISTICKÝ NÁVRH	1:1000
DÍLČÍ ZÁKRES NÁVRHU DO ORTOFOTO	1:1000
PROSOTOROVÁ REGULACE	1:1000



- LEGENDA:**
- NÁVRH**
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
 - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
 - MÍSTNÍ KOMUNIKACE (OBYTNÁ ZÓNA S PŘÍČNÝMI PRAHY)
 - ÚČELOVÁ / PĚŠÍ KOMUNIKACE (ZPRAVIDLA NEZPEVNĚNÁ)
 - NEOPLOCENÉ PŘEDZAHŘÁDKY RD (ROZŠÍŘUJÍCÍ VEŘ. PROSTRANSTVÍ)
 - PARCELACE NAVRŽENÁ
 - STAVEBNÍ ČÁRA
 - NAVRŽENÁ ZÁSTAVBA RD (VČ. ORIENTACE HŘEBENE)
 - STROMOŘADÍ / BIODIVERZITA PODÉL VODNÍHO TOKU
- STAV**
- PARCELACE STÁVAJÍCÍ (S VNITŘNÍ KRESBOU)
 - SILNICE SE SOUBĚŽNÝM CHODNÍKEM
 - ÚČELOVÁ KOMUNIKACE / CHODNÍK
 - HRANICE VZDÁLENOSTI 30m A 50m OD LESNÍHO POZEMKU



Územní studie Velký Týnec - Čechovice, lokalita B17, B18
 M 1:1000 **URBANISTICKÝ NÁVRH**



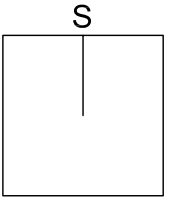
LEGENDA:

NÁVRH

- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
(OBYTNÁ ZÓNA S PŘÍČNÝMI PRAHY)
- = ÚČELOVÁ / PĚŠÍ KOMUNIKACE
(ZPRAVIDLA NEZPEVNĚNÁ)
- - - PARCELACE NAVRŽENÁ
- - - STAVEBNÍ ČÁRA
- NAVRŽENÁ ZÁSTAVBA RD
(VČ. ORIENTACE HŘEBENE)

STAV

- PARCELACE STÁVAJÍCÍ (S VNITŘNÍ KRESBOU)



Územní studie Velký Týnec - Čechovice, lokalita B17, B18
DÍLČÍ ZÁKRES NÁVRHU DO ORTOFOTO

M 1:1000

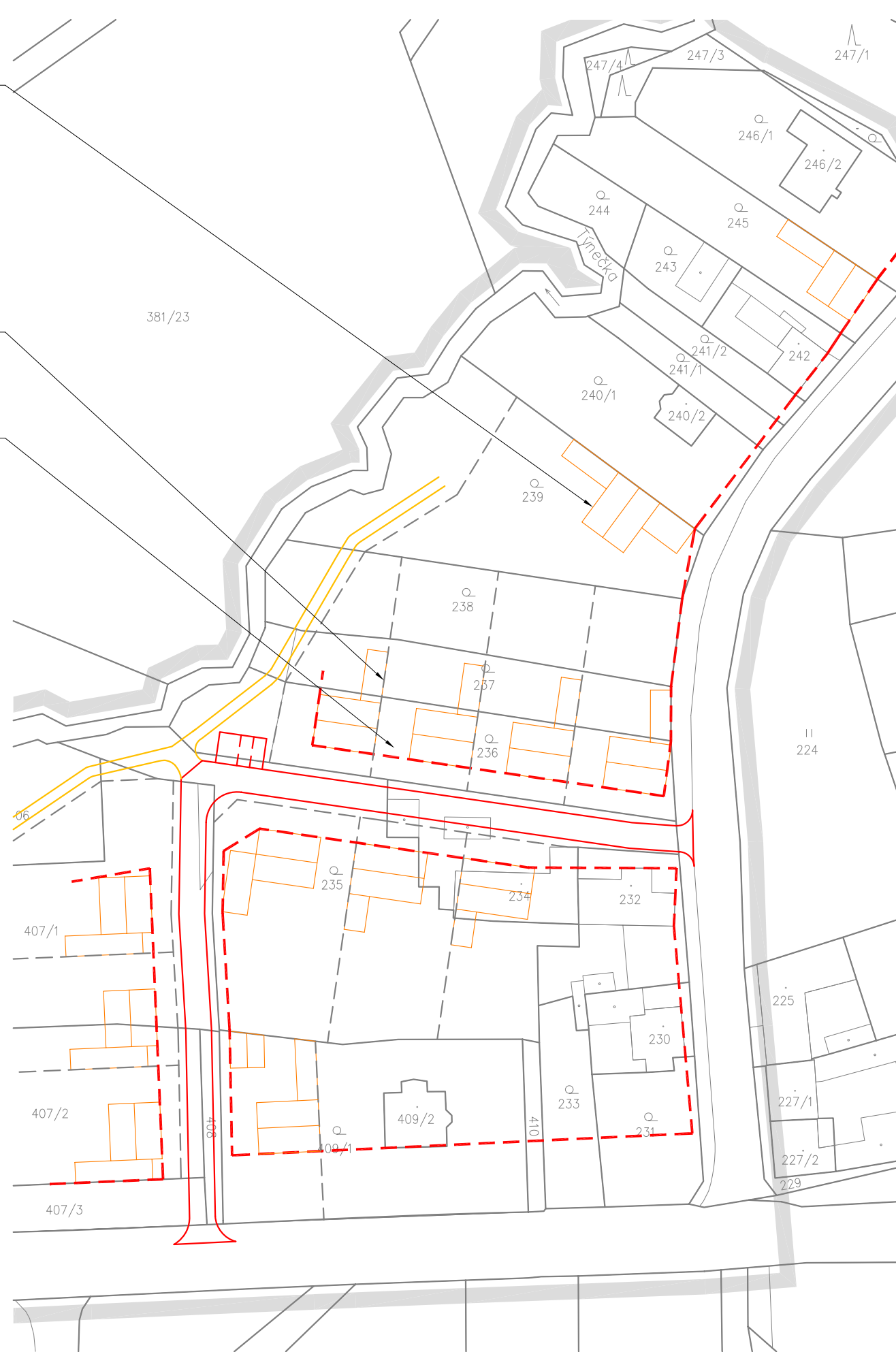
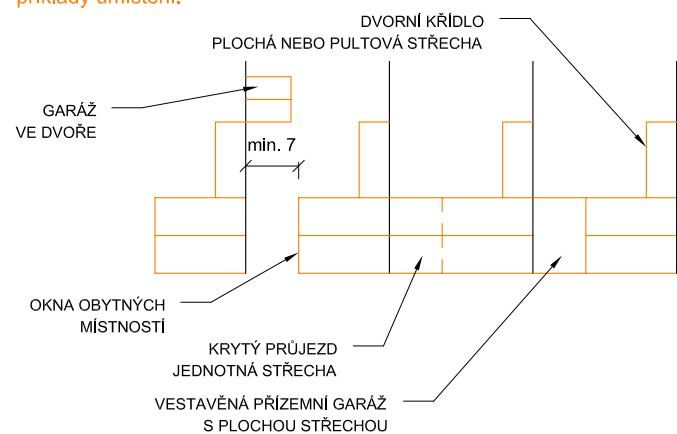
Z DŮVODŮ NESOURODÉ STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBĚ JE MOŽNÉ V SEVERNÍ ČÁSTI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DO STAVEBNÍ ČÁRY UMÍSTIT PODRUŽNÝ OBJEM DOMU A HLAVNÍ OBJEM UMÍSTIT DO VZDÁLENĚJŠÍ STAVEBNÍ ČÁRY TVOŘENÉ STÁVAJÍCÍMI OBJEKTY

RODINNÉ DOMY UMÍSTĚNÝ SHODNĚ NA JEDNÉ SPOLEČNÉ HRANICI SE SOUSEDNÍM POZEMKEM, NA KTERÉ JE DÁLE UMÍSTĚNO PŘÍZEMNÍ DVORNÍ KŘÍDLO ODDĚLUJÍCÍ NÁDVORÍ

VOLNÝ PROSTOR MEZI DOMY BUDE ŠÍROKÝ NEJMÉNĚ 7m. V TAKOVÉM PŘÍPADĚ JE MOŽNÉ DO TOHOTO PROSTORU MOŽNĚ ORIENTOVAT OKNA OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ Z DOMU NA POZEMKU

TENTO VOLNÝ PROSTOR JE VŠAK TAKÉ MOŽNÉ PLNĚ ZASTAVĚT RODINNÝM DOMEM (NAPŘ. PRŮJEZDNOU GARÁŽÍ NEBO PRŮJEZDEM)

příklady umístění:



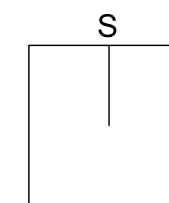
LEGENDA:

NÁVRH

- MÍSTNÍ KOMUNIKACE (OBYTNÁ ZÓNA S PŘÍČNÝMI PRAHY)
- ÚČELOVÁ / PĚŠÍ KOMUNIKACE (ZPRAVIDLA NEZPEVNĚNÁ)
- PARCELE NAVŘZENÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA
- NAVŘZENÁ ZÁSTAVBA RD (VČ. ORIENTACE HŘEBENE)

STAV

- PARCELE STÁVAJÍCÍ (S VNITŘNÍ KRESBOU)



Územní studie Velký Týnec - Čechovice, lokalita B17, B18

M 1:1000

PŘÍLOHA PROSTOROVÁ REGULACE