

# **ÚZEMNÍ STUDIE VELKÝ TÝNEC** **lokalita „KOMÁROV“**

ZPRACOVATEL:

Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje  
Ing.arch. Libor Dašek

POŘIZOVATEL:

Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje  
Ing. Marek Černý, oprávněná úřední osoba

01/2018

## ÚVOD

- (1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití zastavitelného území v lokalitě „Komárov“ v k.ú. Velký Týnec, z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a níže stanovila nejvýhodnější podmínky využití tohoto území a to zejména vymezením veřejného prostranství, stavebních pozemků a stanovením podmínek pro umístování staveb na nich.
- (2) Tato územní studie je územně plánovacím podkladem pro rozhodování (stavebního úřadu) v území.
- (3) Řešeným územím jsou zastavitelné plochy Z31 a Z32 určené pro bydlení (BV), plocha Z63 určená pro veřejné prostranství (PV), plochy Z75 a Z76 určené pro zahrady (ZS) a plocha Z82 určená pro zeleň ochrannou a izolační (ZO), vymezené platným Územním plánem Velký Týnec. Hranice řešeného území je zobrazena v grafické části.

## URBANISTICKÁ KONCEPCE

- (4) Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného území se využívají stávající veřejná prostranství, nebo se navrhuje nová v šířkách umožňující optimální umístění a rozvoj veřejné infrastruktury a využití obsluhovaných ploch.
- (5) Podél veřejných prostranství jsou navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky) pro rodinné domy. Tyto pozemky jsou k veřejnému prostranství orientovány svou užší stranou a svou delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství. Vymezování samostatných stavebních pozemků mimo přímou návaznost na zobrazené veřejné prostranství se nepřipouští. Způsob využití stavebních pozemků je dán územním plánem. Intenzita zastavění stavebního pozemku podle územního plánu nejvýše 30% (plochy ZS se nezapočítávají).
- (6) Umístění staveb na pozemky je navrženo ve stavební čáře. Umístění staveb ve stavební čáře bude vytvářet souvislé prostorové vymezení veřejného prostranství (ulice) a proto ve stavební čáře budou umístěny hlavní objemy staveb, orientované zpravidla podélně se stavební čarou.
- (7) Volná plocha mezi stavební čarou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím je v rozsahu grafické části určena pro neoplocené předzahrádky. Neoplocené předzahrádky jsou jako součást pozemku stavby určeny pro rozšíření veřejného prostranství, výsadbu, přípojky k sítím technické infrastruktury, sjezdy z komunikací, pro odstavování vozidel apod. Uliční oplocení tak bude v rozsahu grafické části umístěno v líci uliční fasády (ve stavební čáře).
- (8) Umístění staveb na pozemky bude v rozsahu grafické části provedeno jednotně organizovaným způsobem, a to vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem orientovanou zpravidla k severu, nebo tak, jak je znázorněno v grafické části. Podél společné hranice je možné a žádoucí dále umísťovat přízemní dvorní křídla k vytvoření chráněného nádvoří. (Takové umístění staveb je v souladu s ust. § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). U dvou stavebních pozemků větší šířky v ploše Z32 se kromě výše požadovaného připouští v rozsahu grafické části také umístění hlavní stavby jako volně stojící za předpokladu, že chráněné nádvoří bude vytvořeno souvisejícími stavbami umístěnými na společné hranici.

- (9) Umístění staveb na pozemky vůči protější společné hranici podle bodu (8) je volitelné ve dvou následujících možnostech tak, aby nedošlo ke znemožnění umístění stavby na sousedním pozemku podle bodu (8):
- stavba bude umístěna současně i na protější společnou hranici a pozemek tak bude zastavěn v celé šíři;
  - mezi protější společnou hranicí a stavbou bude ponechán volný prostor v šíři nejméně 7,0 m, ve stísněných podmínkách nejméně 4,0 m (podle § 25 odst. 2 vyhl.č. 501/2006Sb.). Stísněné podmínky jsou stanoveny pro pozemky užší než 17 m.
- (10) Garáže budou přistavěny nebo vestavěny ve stavbách (např. jako průjezdné) nebo budou umísťovány jako samostatné stavby či přístavby na nádvoří. Umístění garáže, zejména jako vestavby či přístavby ve stavební čáře v blízkosti veřejného prostranství, musí umožnit bezpečný výjezd vozidla a také jeho odstavení na vjezdu před garáží tak, aby nezasahovalo do veřejných komunikací. Z tohoto důvodu je přípustné vestavěnou garáž vhodným způsobem s ohledem na bod (6) mírně zapustit směrem za stavební čáru. Pokud to vzdálenost stavební čáry od komunikace umožňuje, je možné v ploše Z31 vestavěnou garáž vhodným způsobem i mírně předsadit, jak je znázorněno v grafické části.
- (11) Tvarosloví staveb bude zohledňovat stávající hodnotný charakter tvarosloví blokové zástavby obce. Jedná se zejména o dodržení těchto základních požadavků:
- Hlavní (uliční) objemy staveb budou umísťovány podélně s veřejným prostranstvím tak, aby v co největší míře prostorově vymezovaly veřejné prostranství a oddělovaly je od vnitrobloku;
  - Zastřešení hlavních uličních objemů bude tradičními souměrnými sedlovými střechami jednoduchých tvarů s hřebeny orientovanými souběžně s osou veřejného prostranství tak, jak je znázorněno v grafické části, bez tvarových extravagancí (výrazné přesahy, vikýře apod.), s tradičním sklonem střešních rovin (přibližně 30° - 40°), bez valeb a polovaleb. Zastřešení vedlejších uličních objemů (např. vestavěných garáží) je kromě výše uvedeného možné i plochou střechou;
  - Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou;

## KONCEPCE DOPRAVY

- (12) Dopravní napojení pozemků staveb v zastavitelné ploše Z31 se navrhuje z východu ze stávající jednopruhové obousměrné účelové komunikace, kterou se současně navrhuje zpevnit a rozšířit na šířku 3,5 m a vybavit ji výhybnou o šířce 5,5 m a obratištěm. Pohyb pěších bude sloučen s provozem na vozovce.
- (13) Dopravní napojení pozemků staveb v zastavitelné ploše Z32 (označena jako „B“) se navrhuje z východu, ze stávající komunikace a jako doplňkový (zadní) příjezd je možno využít komunikaci podle bodu (12). Z důvodů výškového převýšení v ploše Z32 vzrůstajícího směrem na jih se zde připouští hlavní dopravní napojení pozemků pouze z komunikace podle bodu (12).
- (14) Podél komunikace dle bodu (12) se v souvislosti se zastavitelnými plochami pro bydlení navrhuje umístění veřejných parkovacích stánků v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stánek na 20 obyvatel).

- (15) Napojení jednotlivých pozemků staveb na komunikace dle bodu (12) a (13) se navrhuje jednotlivými sjezdy. Jejich umístění je nutno koordinovat s veřejnými parkovacími stánkami podle bodu (14) a stromořadím podle bodu (24).
- (16) Odvodnění zpevněných ploch pro komunikace bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací průlehy (zatravněnou mělkou příkopu) podél komunikace v odpovídající šířce.

## KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (17) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do stávající jednotné, nebo do nové oddílné splaškové kanalizace, uložené ve veřejném prostranství. Odvádění splaškových vod do jímek, nebo jejich předčišťování v domácích čistírnách se v řešeném území nepřipouští.
- (18) Dešťové vody v řešeném území budou přednostně vsakovány na pozemcích staveb (případně zadržovány pro jiné využití) a teprve nevsáknuté nebo pozdržené dešťové vody budou bezpečnostními přepady či řízenými odtoky vypouštěny do vodoteče (odvodňovacího zařízení), výjimečně do oddílné dešťové kanalizace či jednotné kanalizace. Vsakování bude ověřeno hydrogeologickým posouzením.
- (19) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího, nebo prodlouženého veřejného vodovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství a ukončeného hydrantem.
- (20) Zásobování plynem bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího, nebo prodlouženého plynovodního řadu uloženého ve veřejném prostranství.
- (21) Zásobování silnoproudem nízkého napětí, sítěmi elektronických komunikací a veřejné osvětlení bude v řešeném území zajištěno stávajícími, nebo prodlouženými rozvody a zařízeními umístěnými ve veřejném prostranství. Zastavění pozemků nacházející se v ochranných pásmech nadzemního vedení silnoproudu a trafostanice je podmíněno souhlasem vlastníků těchto sítí.
- (22) Pokud se ve veřejném prostranství zpřístupňující pozemek stavby nenachází technická infrastruktura podle bodů (12) až (21) a stavba jejich realizaci vyžaduje, je nezbytné zajistit jejich výstavbu (prodloužení), na základě smlouvy s obcí, či smlouvami s vlastníky příslušné infrastruktury a to koncepčně a kapacitně tak, aby tato síť umožnila obsluhu všech souvisejících částí zastavitelného území.
- (23) Přípojkové nebo měřicí skříně (zejm. plynovodní a elektrické) jednotlivých staveb nebudou umístovány jako samostatně stojící uvnitř veřejného prostranství, ale jako integrované ve fasádách staveb nebo v uličním oplocení a stále veřejně přístupné.

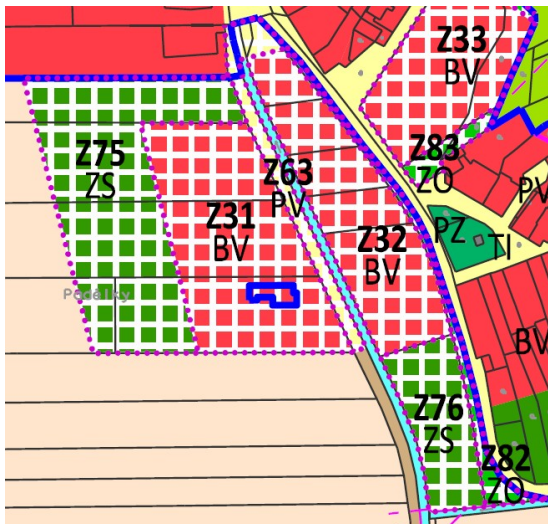
## ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- (24) V řešeném území se navrhuje doplnění výsadby vzrostlé zeleně podél vodoteče (odvodňovacího zařízení). Plochy ochranné a izolační zeleně (ZO) budou také doplněny výsadbou. Vzrostlou výsadbou je žádoucí realizovat i na neoplocených předzahrádkách staveb. Umisťování stromů bude koordinováno s umístěním technické a dopravní infrastruktury.
- (25) Zeleň umisťovaná na veřejných prostranstvích bude svým druhovým složením a uspořádáním odpovídat venkovskému prostředí.

## VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

- (26) Graficky vyjádřitelné výše uvedené body jsou zobrazeny ve výkresové (grafické) části sestávající se z výkresu „Urbanistický návrh“

## ODŮVODNĚNÍ:



Výřez hlavního výkresu územního plánu

O pořízení územní studie v dotčené lokalitě požádala obec Velký Týnec dopisem ze dne 8.12.2017. Zastupitelstvo obce předtím dne 29.11.2017 usnesením č. 25/28/2017 ZO schválilo tuto žádost.

Řešeným jsou zastavitelné plochy Z31 a Z32 určené pro bydlení (BV), plocha Z63 určená pro veřejné prostranství (PV), plochy Z75 a Z76 určené pro zahrady (ZS) a plocha Z82 určená pro zeleň ochrannou a izolační (ZO), vymezené platným Územním plánem Velký Týnec, ve kterém je rovněž jako podmínka U9 stanoveno zpracování územní studie jako podmínka využití této lokality.

Z územního plánu pro plochy pro jednotlivé plochy dále vyplývá:

### Z31, Z32 (BV)

- *U9 – zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území*
- *obsluha území – z navrženého veřejného prostranství a navržených inženýrských sítí*
- *prostorové uspořádání a ochrana krajinného rázu*
  - *výšková hladina zástavby – max.1 NP + podkroví*
  - *struktura zástavby – uspořádání zástavby prověří územní studie*

### Z63 (PV)

- *veřejné prostranství určené k obsluze navržené zástavby*

### Z75, Z76 (ZS)

- *zahrady navržené na přechodu zástavby do krajiny*
- *respektovat podmínky OP nadzemního vedení VN el. energie (platí pro Z75)*

### Z82 (ZO)

- *ochrana zástavby v místě křížení obslužných komunikací*

Pořizovatel v souladu s ust. § 30 odst. 2 stavebního zákona zahájil pořizování územní studie a vypracoval její zadání, podle požadavků, které pro obsah studie stanovil územní plán v kap. L. následovně:

*U vymezených ploch bude předmětem řešení územní studie upřesnění záměrů územního plánu zejména o tyto části řešení:*

- *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 oddych a setkávání občanů, bez pozemních komunikací) o odpovídající výměře dle platné legislativy;*
- *střety s trasami technické infrastruktury a ostatními limity využití území*
- *doplňující podmínky pro zpracování studie: územní studie prověří způsob zástavby v lokalitě na jižním okraji Velkého Týnce, s ohledem na specifika terénu a návaznosti na krajinný hodnotný celek*

Hlavním cílem územní studie je tedy zejména stanovení podmínek a koordinace zastavění zastavitelných ploch Z31 a Z32. Územní studie je podkladem pro rozhodování v území a upřesňuje využití tohoto území zejména s ohledem na naplnění požadavků cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Vzhledem k územnímu plánu se obsluha plochy Z31 územní studií navrhuje z plochy veřejného prostranství Z63, tedy z rozšiřované účelové (polní cesty). Šíře veřejného prostranství je zde navržena na min. šířku 8m (dle ust. § 22 odst. 2 vyhl. č. 501/2006Sb.). Do této šíře není započítán pozemek vodoteče (odvodňovacího zařízení), jelikož není ve vlastnictví obce Velký Týnec a jeho využití pro umístění veřejné technické a dopravní infrastruktury nelze předpokládat.

Způsob obsluhy plochy Z32 byl předmětem delší diskuze a rozvažování zpracovatele studie s obcí i s vyzvanými vlastníky dotčených pozemků. Zpracovatel se poté přiklonil k primární obsluze plochy Z31 ze stávajícího veřejného prostranství, resp. k umístění zástavby podél této komunikace. Přístup je však i přesto možný i z plochy Z63, avšak za předpokladu vybudování sjezdu se zatrubněným propustkem, se souhlasem vlastníka pozemku i odvodňovacího zařízení.

Vzhledem k rozsahu zastavitelných ploch Z31 a Z32 se v rámci nových veřejných prostranství nenavrhuje zvláštní plocha určená pro odpočinek a setkávání obyvatel (např. park, náměstíčko), jelikož to se týká zastavitelných ploch nad 2 ha (§ 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.). Kvalitní obytné prostředí v tomto ohledu dostatečně zajišťují okolní plochy zeleně a nezastavěné území. Příznivou úroveň nového veřejného prostranství zajistí také navržené neoplocené předzahrádky a navržené stromořadí.

Podél veřejných prostranství jsou na jednotlivých plochách Z31 a Z32 navrhovány jednotlivé pozemky staveb. Nové pozemky jsou podle stávající hodnotné urbanistické struktury okolní zástavby sídla navrhovány tak, že svou užší stranou přiléhají k veřejnému prostranství a delší stranou odbíhají do hloubky bloku (vyjma Z32, která je oboustranně lemována veřejným prostranstvím). Tímto je zajištěno hospodárné využití veřejné infrastruktury a jsou rozvíjeny hodnoty stávající zástavby, jak požaduje stavební zákon i územní plán.

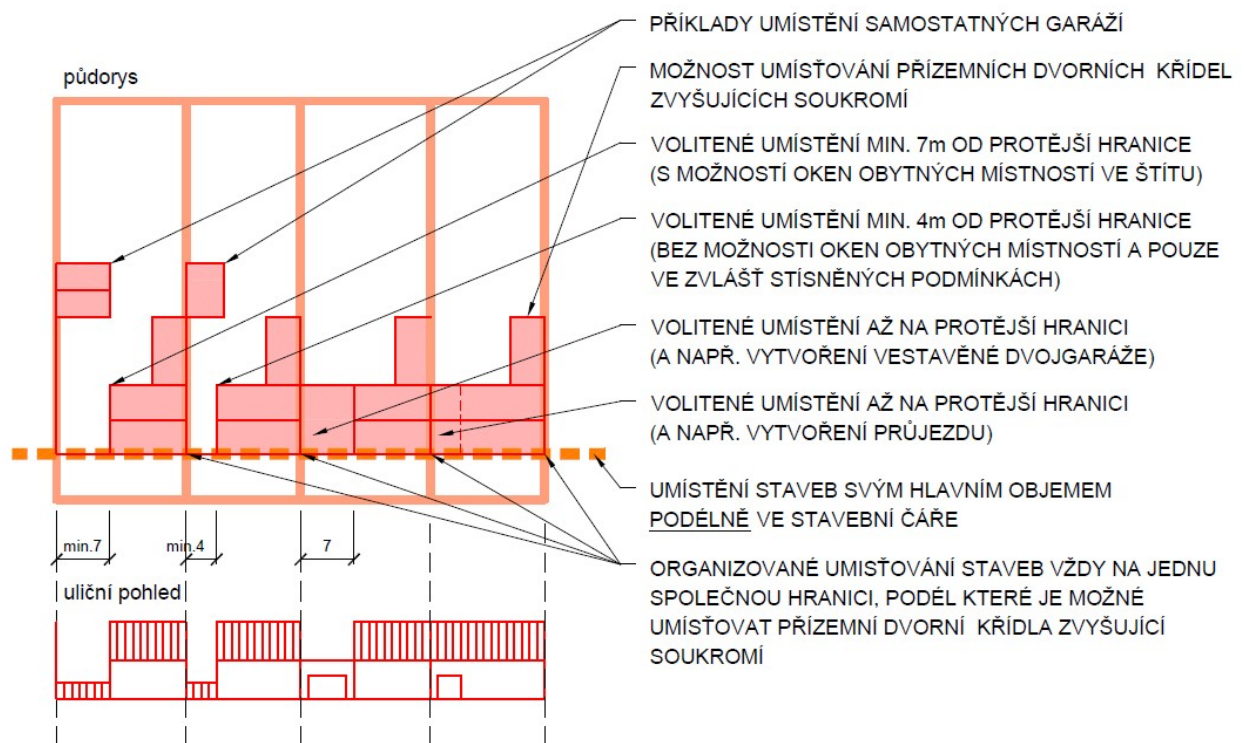
Návrh stavebních pozemků vychází ze stávající parcelace. U plochy Z31 se nad tuto navrhuje možnost rozdělit některé širší pozemky na dva stavební pozemky. Rozsah stavebních pozemků je zde ve směru do krajiny limitován rozsahem ploch Z31 a obdobně je tomu i u plochy Z32. Plochy ZS nemohou být součástí těchto pozemků – musí být vzájemně parcelně odděleny, ale mohou být využívány např. jako zahrada či sad v návaznosti na stavební pozemek i pod jedním oplocením. Podmínky využívání

ploch ZS obsahuje územní plán. Velikost pozemků zahrad je opět limitována rozsahem plochy ZS.

Stavební pozemky v ploše Z32 taktéž vycházejí se stávající parcelace. Tato však vznikla nedáno, avšak ještě před vymezením zastavitelných ploch v územním plánu. Tato parcelace byla zpracovatelem studie shledána jako nevhodná pro vymezení stavebních pozemků a proto je u nejužších z nich navrhována mírná přeparcelace, při zachování stejné výměry těchto pozemků, která umožní jejich lepší využití (zastavění).

Územní studie dále navrhuje způsob umísťování staveb (rodinných domů) na vymezené pozemky. S ohledem na stávající hodnotnou zástavbu v obci a šířky pozemků jako nejuvhodnější stanovila studie koordinované umístění staveb v souvislé stavební čáře (řadě) v blízkosti veřejného prostranství a přitom vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem orientovanou k severu a volitelným odstupem vůči protější hranici, aniž by došlo k zamezení stejného způsobu umístění na sousedním pozemku

Vyhláška č. 501/2006 Sb. v ust. § 25 odst. 2 stanovuje vzájemné odstupy staveb rodinných domů vytvářející mezi sebou volný prostor na nejméně 7 m a současně nejmenší odstup od společné hranice pozemků 2 m. Dále v odst. 6 téhož ustanovení je umožněno umístění staveb rodinných domů až na společné hranice pozemků za určitých podmínek (s ohledem na charakter zástavby, bez otvorů a přesahů na sousední pozemek atd.).



Výřez navrženého umísťování staveb z výkresu územní studie

Z tohoto vyplývá, že případný volný prostor mezi takto umísťovanými stavbami si může stavebník zvolit dle potřeby a výhodou je, že tento prostor bude realizován a také užíván vždy na vlastním pozemku stavby. Šíře volného prostoru však podle výše uvedeného musí být nejméně 7 m (nebo 4 m bez oken obytných místností a u zvláště stísněných podmínek), aby nebylo znemožněno umístění sousední stavby obdobným způsobem. Takové řešení tedy kromě volného prostoru umožňuje i např. zastavění celé šíře pozemku (např. průjezdnou garáží či průjezdem). Tímto návrhem se tedy zvyšuje



míra využitelnosti území a zvyšuje se míra soukromí na budoucích pozemcích. Takto navržené řešení zohledňuje tradiční způsob umísťování staveb v obci, ze kterých existují dva základní výhledy: na ulici a do hloubky pozemku. Tedy do veřejného prostoru, který je bez uličního oplocení více kontrolován, je tak bezpečnější a dále na vlastní pozemek a tedy nikoliv k sousedovi atd. To vše přispívá k vyšší soudržnosti obyvatel.

Pouze u dvou širších pozemků v ploše Z32 je v rozsahu grafické části umožněno umístění dvou samostatně stojících domů, avšak za předpokladu, že souvisejícími stavbami, které budou umístěny na severní společné hranici, bude dosaženo žádoucího prostorového oddělení pozemků a zajištění chráněného nádvoří.

Uliční oplocení je navrhováno v rozsahu grafické části převážně v líci fasád, tedy ve stavební čáře staveb. Předzahrádky pozemků jsou tedy navrženy zejména jako neoplocené. Tímto dochází k zajištění výhledu do veřejného prostranství a také současně k vyšší ochraně pozemku stavby. Oplocení předzahrádek bývá zpravidla nízké a snadno překonatelné, kdežto vyšší oplocení či ohrazení s bránou v líci fasády je bezpečnější a také levnější, jelikož je kratší. Pozitivní dopady jsou také zejména urbanistické: veřejné prostranství ulice je prostorově vymezeno fasádami domů s okny, vstupními dveřmi atd., což vyváří kvalitnější veřejné prostředí, než když je toto vytvářeno fádním oplocením. Novodobé snahy stavebníků jsou často takové, že se snaží uliční oplocení stavět co nejvyšší a zpravidla plné, čímž dochází k narušení charakteru ulice, její anonymizaci, absenci sounáležitosti jejich obyvatel s ní a tím se také snižuje bezpečnost v této ulici (je nižší pravděpodobnost, že obyvatelé si z oken všimnou něčeho podezřelého, zavolají pomoc apod.).

Oplocené předzahrádky se v grafické části připouštějí u jižních pozemků v ploše Z32 vzhledem k výškovému převýšení.

Stavební čára je po vzoru stávající zástavby navržena v těsné blízkosti veřejného prostranství (ulice). Zachovává se tím co největší plocha za stavbami pro nádvoří a zahrady, pro soukromí, odpočinek či užitek obyvatel. Dalším limitem ovlivňující umístění stavební čáry je dostatečná vzdálenost mezi komunikací a průčelími staveb, aby bylo zajištěno umístění požadovaných inženýrských sítí a také odstavení vozidla na vjezdu před stavební čárou, aniž by toto vozidlo zasahovalo do silnice nebo chodníku.

Takové umístění staveb vůči ulici bývá mnohdy navrženo i bez ohledu na odlišné oslunění staveb, jelikož ulice je přítomna neustále, kdežto oslunění se s denní a roční dobou, nebo oblačností mění.

Územní studie také upřesňuje podmínky pro charakter a tvaroslovné řešení nových staveb a to upřesněním či zpřísněním požadavků územního plánu.

Územní studií požadovaný charakter a tvarosloví vychází z územního plánu a z tradičních principů řešení stávající hodnotné zástavby, jako je např. typická podélná orientace staveb s ulicí, orientace a způsob zastřešení, nízká členitost průčelí a atd. Charakteristické jsou však také výše uváděné organizované způsoby umísťování staveb na pozemky.

Územní plán stanovil maximální výškovou hladinu na 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví a také omezil maximální součet zastavěných ploch na nejvýše 30% z výměry každého stavebního pozemku v rámci plochy BV. Tato omezení územní studie nikterak nezpřísnila. Zastavěná plocha je definována v ust. § 2 odst. 7 stavebního zákona.

Napojení staveb je podle polohy navrženo na stávající, nebo prodlužované veřejné sítě technické a dopravní infrastruktury. Navrhuje se vznik nové zpevněné

místní komunikace namísto stávající nebezpečné účelové komunikace v rámci plochy Z63. Šíře komunikace bude 3,5m, ve výhybně rozšířena na 5,5 a ukončena obratištěm.

Podél nové komunikace jsou navrhována veřejná parkovací stání k naplnění požadavku příslušné ČSN (1 stání na 20 obyvatel). Tato stání jsou určena pro návštěvy území.

Parkování vozidel pro účel využití staveb musí být zajištěno na pozemcích staveb a to v počtu podle příslušné ČSN (např. pro rodinný dům do 100m<sup>2</sup> plochy 1 stání, nad uvedenou hodnotu 2 stání osobních automobilů).

Ve veřejném prostranství Z63 se navrhuje umístit prodloužení sítí technické infrastruktury, jako je oddílná kanalizace, vodovod, plynovod, silnoproud, slaboproud a veřejné osvětlení. Jejich kapacita je pro navrhovaných 5 pozemků staveb dostatečná. Tyto sítě je nezbytné vybudovat v předstihu, nebo nejpozději současně s výstavbou na vymezených stavebních pozemcích. Sítě je možné budovat i po etapách, např. vždy ke konkrétnímu záměru. Je však nezbytné, aby jednotlivé úseky byly navrženy koncepčně a kapacitně pro obsluhu celého souvisejícího území.

Nové místo pro tříděný odpad se v souvislosti s plochou Z31 a Z32 nenavrhuje, jelikož nejbližší stávající je vyhovující.

Podle platné legislativy musí mít každá nová stavba (včetně stavby komunikace) řešeno hospodaření se srážkovými vodami na vlastním pozemku a do veřejné kanalizace mohou být tedy zaústěny pouze bezpečnostní přepady ze vsaků nebo regulovaně odváděny vody z retenčních jímek v případě, že podloží území je nevhodné pro vsakování.

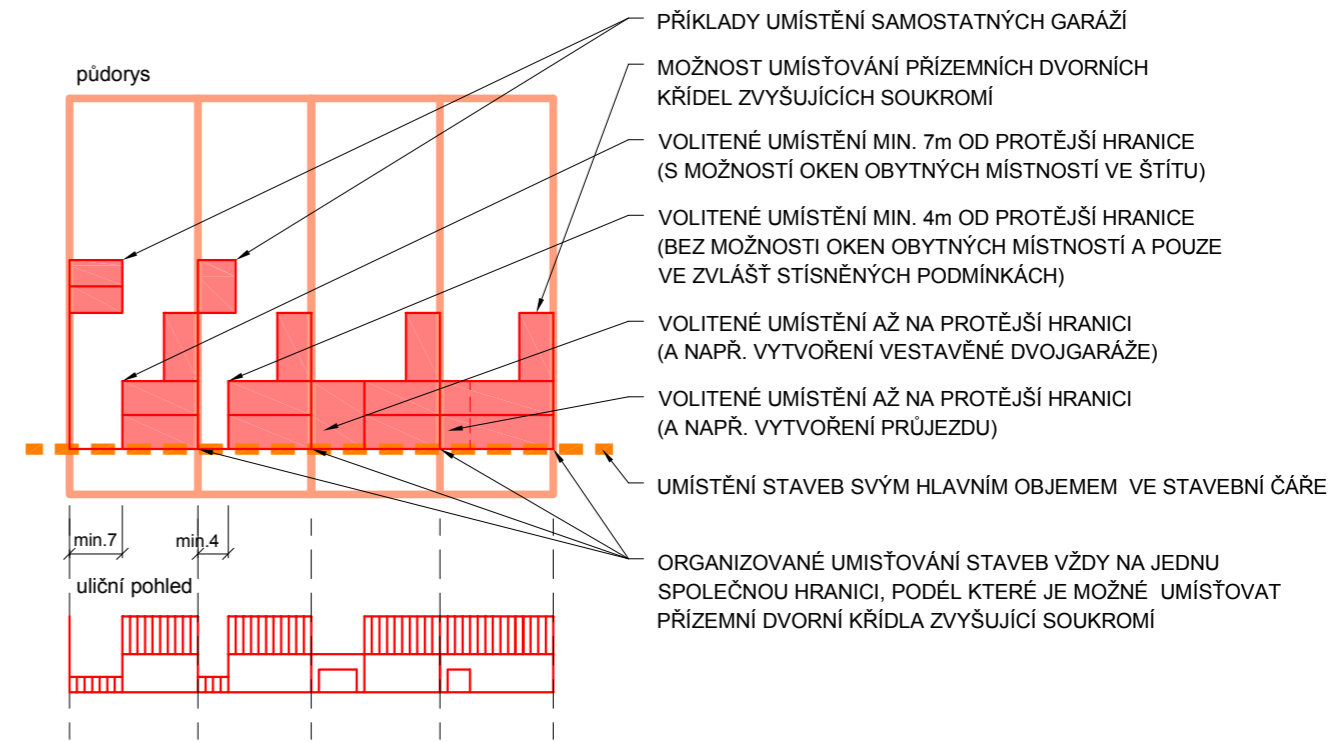
Hospodaření se srážkovými vodami je nutné i u nových komunikací či zpevněných ploch a to nejlépe vsakováním přes souběžné travnaté plochy. Vhodnost vsakování každého pozemku prověří hydrogeologický posudek.

Pozdržené dešťové vody a bezpečnostní přepady vsakovacích zařízení je možno regulovaně odvádět do vodoteče (odvodňovacího zařízení) za předpokladu souhlasu vlastníka tohoto zařízení. Takové řešení je jeví v souladu s veřejným zájmem a úseku vodního hospodářství. V případě, že takový souhlas nebude zajištěn, nezbude, než odvádět tyto dešťové vody do nové oddílné dešťové kanalizace v ploše Z63 či stávající jednotné ve stávajícím veřejném prostranství.

V území do navrhuje doplnění vzrostlé zeleně v odpovídající historicky původní druhové skladbě. Přejechod zástavby do krajiny je zajištěn navrženými zahradami (plochy ZS) a prostupnost do krajiny zajištěna po stávajících veřejných prostranstvích a na ně navazujících polních cestách.



## NAVRŽENÝ PRINCIP UMÍSTOVÁNÍ STAVEB:



## LEGENDA:

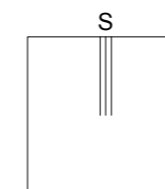
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- NAVRŽENÉ / STÁVAJÍCÍ POZEMKY STAVEB (NAVRŽENÁ PARCELACE)
- NAVRŽENÁ STAVEBNÍ ČÁRA ZÁSTAVBY
- NAVRŽENÉ UMÍSTĚNÍ ZÁSTAVBY, ULIČNÍHO OPLOCENÍ, SJEZDŮ A ORIENTACE HŘEBENE HLAVNÍ STŘECHY
- NAVRŽENÉ / STÁVAJÍCÍ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
- NAVRŽENÉ NEOPLOČENÉ PŘEDZAHRADEK POZEMKŮ STAVEB
- NAVRŽENÉ UŽITKOVÉ ZAHRADY / SADY (PLOCHY "ZS" PODLE ÚZEMNÍHO PLÁNU)
- NAVRŽENÉ / STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE VČETNĚ VEŘEJNÝCH PARKOVACÍCH STÁNÍ
- STÁVAJÍCÍ NADZEMNÍ ELEKTRICKÉ VEDENÍ VN / NN (VČETNĚ TRAFOSTANICE A OCHRANNÝCH PÁSEM VEDENÍ VN A TRAFOSTANICE)
- STÁVAJÍCÍ VODOTEČ (ODVODŇOVACÍ ZAŘÍZENÍ)
- NAVRŽENÉ / STÁVAJÍCÍ STROMOŘADÍ

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ  
**Územní studie Velký Týnec, lokalita "Komárov"**

vypracoval: Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje

Ing.arch. Libor Dašek

01/2018



**URBANISTICKÝ NÁVRH**

M 1:1000