OBYTNÁ LOKALITA
VLČNOV U STARÉHO JIČÍNA

Územní studie pro zastavitelnou plochu 9 Z/15 SO-V na k.ú. Vlčnov u Starého Jičína



COARCHITECTS
kreativní svět pro všechny

ÚZEMNÍ STUDIE

Radek Hála, IČO: 747 43 911
Nemojany 222
683 03 Luleč
Mobil: 739 628 449
WWW: www.coarchitects.cz

SEZNAM PŘÍLOH

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE....3
2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE....3
3. POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ....3
4. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY....5
5. URBANISTICKÝ NÁVRH....5
6. INFORMACE O DODRŽENÍ OBECNÝCH POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU....6

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

1. KOORDINAČNÍ SITUACE 1:1000
2. KOORDINAČNÍ SITUACE 1:500
3. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1:1000

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	Územní studie pro zastavitelnou plochu 9Z/15 SO-V
Místo stavby:	k.ú. Vlčnov u Starého Jičína
Charakter stavby:	novostavba
Investor:	Ing. Michal Martoch, Vlčnov 80, 742 31 Starý Jičín
Projektant:	Ing. arch. Radek Hála, ČKA: 2142, Nemojany 222, 683 03 Luleč
	Ing. arch. Jana Dedecius Martochová, K. Čapka 1, Nový Jičín, 741 01

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. Výchozí podklady

Pro návrh řešeného území byly použity následující podkady:

- polohopis a výškopis
- ÚP obce Starý Jičín

Urbanistická studie je zpracována jako 1. stupeň projektových prací – je podkladem pro zpracování dokumentace pro územní řízení. ÚS stanoví způsob a rozsah zástavby a zásady uspořádání a technického řešení zásobování medii v území.

2.2. Cíle pořízení ÚS

Územní studie vymezí pozemky pro přípustné stavby, umístí zařízení technické infrastruktury, dopravní infrastrukturu, veřejné prostranství dané zastavitelné plochy v souladu s Územním

plánem pro Obec Starý Jičín. ÚS bude územně plánovacím pokladem stavebního úřadu pro rozhodování v území.

3. POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

3.1. Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území

Územní studie pro zastavitelnou plochu 9Z/15 SO-V, k.ú. Starý Jičín řeší lokalitu vymezenou pozemky p.č. 354/1, 354/2, 394, 395, 396 a 397 na k.ú. Vlčnov u Starého Jičína. Tyto pozemky jsou v současné době využity k zemědělským účelům.

3.2. Základní údaje o provedených výzkumech

Dle Územního plánu pro Obec Starý Jičín, který Opatřením obecné povahy č.j.1480/08/HSO nabyl účinnosti dne 27. 12. 2008, jsou parcely č. 354/1, 354/2, 394, 395, 396 a 397 na k.ú. Vlčnov u Starého Jičína součástí zastavitelné **plochy smíšené obytné SO-V – venkovské 9 Z / 15 SO-V** na k.ú. Vlčnov u Starého Jičína, kde platí tento způsob využití

SO **Plochy smíšené obytné** (§ 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

-V – venkovské

Využití plochy převažující: bydlení venkovského charakteru

Členění na pozemky:

Přípustné:
- rodinných domů
- bytových domů nízkopodlažních
- občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje
- veřejných prostranství
- související dopravní infrastruktura
- související technické infrastruktury
- zařízení výroby a skladování, zemědělských staveb malého rozsahu

  bez nežádoucích vlivů na životní prostředí a nad přípustnou míru obtěžování okolí v obytném území
- zemědělské pozemky, jiné druhy pozemků užívané pro zemědělskou rostlinnou produkci

Podmíněně přípustné:
- nestanovuje se

Nepřípustné:
- bytových domů vysokopodlažních
- občanského vybavení pro budov obchodního prodeje
- nesouvisející dopravní infrastruktury
- nesouvisející technické infrastruktury

- zařízení výroby a skladování, zemědělských staveb s nežádoucími vlivy na životní prostředí a nad přípustnou míru obtěžování okolí v obytném území
- lesní pozemky

Výšková regulace zástavby: max. výška budov 9 m nad rostlý terén stavebního pozemku

Intenzita stavebního využití pozemků v plochách: 30% pozemku stavby

Usnesení z 51. zasedání Rady obce Starý Jičín ze dne 5. 2. 2014:

Rada obce Starý Jičín projednala a v souvislosti se zpracováním územní studie pro zastavitelnou plochu smíšenou obytnou SO-V – venkovskou 9 Z / 15 SO-V na k.ú. Vlčnov u Staréhé Jičína pozemky parcel č. 354/1, 354/2, 394, 395, 396 a 397 na k.ú. Vlčnov u Starého Jičína nedoporučuje, aby přístup (příjezd) na budoucí stavební plochy byl přístupný ze zastavěné části Vlčnov (od kurtů). Rada sděluje, že zamýšlenou lokalitu nelze z důvodu dostatečné kapacity napojit na stávající kanalizaci a ČOV Vlčnov (ve vlastnictví obce)

4. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

P. č.	LV	K. ú.	Vlastník	Adresa	Výměra
397	1027	Vlčnov u Starého Jičína	Ing. Michal Martoch	Vlčnov 80, 742 31 Starý Jičín	6000
			Jana Dedecius Martochová	K. Čapka 1/1634, 741 01 Nový Jičín	
			Anna Nováková	Vlčnov 50, 742 31 Starý Jičín	
			Stanislav Polách	Wintrova 2853/30a, Líšeň, 62 800 Brno	
			MUDr.Mgr. Pavol Privitzer	Partizánska 21/66, Diely, 949 11 Nitra, SR	
396	22		Antonín Novák	Vlčnov 111, 742 31 Starý Jičín	1160
			Anna Nováková	Vlčnov 50, 742 31 Starý Jičín	
395	22		Antonín Novák	Vlčnov 111, 742 31 Starý Jičín	3036
			Anna Nováková	Vlčnov 50, 742 31 Starý Jičín	
394	22		Antonín Novák	Vlčnov 111, 742 31 Starý Jičín	287
			Anna Nováková	Vlčnov 50, 742 31 Starý Jičín	
354/1	925		Stodůlka František	Vlčnov 103, 742 31 Starý Jičín	1374
			Stodůlková Jarmila		
354/2	10001		Obec Starý Jičín	č.p. 133, 742 31 Starý Jičín	72

5. URBANISTICKÝ NÁVRH

Urbanistická koncepce je dána tvarem plochy lokality a konfigurací terénu. Na základě usnesení z 51. zasedání Rady obce Starý Jičín ze dne 5.2.2014 bylo odsouhlaseno řešení napojení na účelovou komunikaci, která je napojena na silnici III/04816 ve Starém Jičíně s parc. č. 566/28, vlastník pozemku pan Ing. Michal Martoch. Komunikuce navazuje na slepé rameno současné komunikace, která je navržena jako jednopruhová obousměrná. Nová navazující

komunikace je navržena také jako jednopruhová obousměrná s minimální šířkou veřejného prostranství 8 m. Tato komunikace prochází přes nezastavitelné územní přes pozemek č. 566/19 a další 2 pozemky, které nejsou součástí územní studie, pozemky č. 566/21 a 405/1. Lomení komunikace bylo navrženo, aby splnilo poznámky dotčených orgánů ZPF na zábor minimální plochy nezastavitelného území.

Nově navržená komunikace slouží jako příjezdová cesta pro 4 stavební parcely, pro další 4 stavební parcely jsou navrženy parkovací plochy tak, aby byl splněn požadavek §20 odstavec 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ((7) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace 3) široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.)

Lokalita, ve které se nachází pozemky určené územní studií k zastavění spadá do území plošných sesuvů. V tomto stupni dokumentace (územní studie) není nutné dělat žádná speciální opatření proti sesuvu. Potřebná opatření je třeba navrnout v dalších stupních projektové dokumentaci, při stavbě rodinných domů případně dalších větších staveb, které vyžadují zásahy terénu, například při zakládání.

Na základě ústního jednání s obcí a majiteli pozemků územní studie dne 27.5.2015 bylo dohodnuto, že parcela 354/1 bude zahrnuta do územní studie, ale nebude nijak detailně řešena. Parc. č. 354/1 je zpřístupněna komunikací, která vede od kurtů ve Vlčnově.

Konceptem uspořádání celého území bylo vytvoření příjemného bydlení s maximálním využitím výměry pro stavbu rodiných domů a ploch pro veřejné prostranství, které bude sloužit především k odpočinku, výstavbě dětského hřiště a společných ploch pro obyvatele této části, podporující komunitní život na vesnici.

6. INFORMACE O DODRŽENÍ OBECNÝCH POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU

Územní studie splňuje požadavky stanovené stavebním zákonem a vyhláškou o obecně technických požadavcích na výstavbu č.268/2009 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Dokumentace je v souladu s dotčenými hygienickými předpisy a závaznými normami ČSN a požadavky na ochranu zdraví a zdravých životních podmínek. Dokumentace splňuje příslušné předpisy a požadavky pro vliv stavby na životní prostředí.

Návrh studie splňuje tyto požadavky:

- *§20 odstavec 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ((7) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace 3) široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.*

  Navržená komunikace splňuje tento požadavek

- *§ 21 501/2006 Sb. Pozemky staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci odstavec 1 (odstavná a parkovací stání pozemků staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci podle §20 odst. 5 a 6 musejí být umístěna ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, je-li to technicky možné), odstavec 3 (vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno, jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě (a) samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4.*

  Navržená komunikace splňuje tento požadavek

- *§ 22 501/2006 Sb. Pozemky veřejných prostranství odstavec 2 - Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.*

  Hlavní příjezdová komunikace do řešeného území má š. 8 m. Jedná se o komunikaci jednopruhovou obousměrnou. Pro komunikaci v nezastavitelném území se požadavek veřejného prostranství v tuto chvíli nevztahuje. Jakmile dojde ke změně územího plánu a plocha se stane zastavitelnou, je potřeba k ploše komunikace navrhnout příslušnou velikost veřejného prostranství.

- *§ 24 501/2006 Sb. Zvláštní požadavky na umísťování staveb ods1) ((1) Rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací se v zastavěném území obcí umisťují pod zem)*

  Navržené vedení elektřiny je vedeno pod zemí.

- *§ 24b Žumpy a malé čistírny odst.3. § 24b ((3) Žumpa nebo malá čistírna se umisťují tak, aby k nim byl umožněn přístup nebo příjezd pro vybírání jejich obsahu.). Jednotlivé přípojky k navrhovaným rodinným domkům, budou podrobně řešeny v dalším stupni projektové dokumentace (technické parametry, sklony, dimenze, výškové uspořádání jednotlivých potrubí, atd.)*

  V současné době nelze navrhované objekty připojit na centrální ČOV. Proto v navrhovaném řešení se předpokládá, že do doby než obec zrekoonstruuje ČOV, budou objekty splaškové vody odvádět do žumpy a vyvážet.

- *§ 25 501/2006 Sb. Vzájemné odstupy staveb ods1) a 2). ((1) Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií19), požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu. (2) Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být*

menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije (4) Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umisťované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.).

Všechny objekty splňují následující bod a jsou navrženy v dostatečných vzdálenostech od hranic pozemku.