

Informace o možnosti výstavby rodinných domů v obci Tršice a regulativa vyplývající z územního plánu a ze studií

Obec Tršice se skládá ze šesti místních částí, ve kterých jsou čtyři velké lokality, jež jsou určeny pro výstavbu rodinných domů.

Tři lokality mají vybudované a zkolaudované inženýrské sítě (plyn, elektřinu, vodu, kanalizaci na splaškové vody s odvodem do centrální čistírny odpadních vod, systém na vsakování dešťových vod). U pozemků jsou vybudované funkční komunikace se sjezdy z jednotlivých pozemků na tyto komunikace.

Regulativa pro pozemky územních studií vycházejí z regulativ územního plánu obce Tršice a jejich změn a nejsou s nimi v rozporu.

a) Tršice - Malostranské Záhumenky - regulativa

Pozemky jsou z hlediska platného Územního plánu obce Tršice součástí návrhové plochy Bč/1s - bydlení čisté (individuální) v rodinných domech. Využití předmětné lokality bylo rozpracováno územní studií lokality Malostranské Záhumenky, schválené dne 13. 1. 2014 Magistrátem města Olomouce, odborem koncepce a rozvoje.

Z hlediska zásad prostorového uspořádání musí veškerá nová výstavba svými proporcemi a v maximální míře i architektonickým pojetím a použitými materiály odpovídat tradičnímu charakteru zástavby.

Nové domy musí dodržet: podlažnost a šikmý tvar střech s maximální výškou římsy do 7 m, celková výška max. 9,5 m nad terénem. Rodinné domy budou max. 1,5 nadzemního podlaží s využitím obytného podkrovního prostoru.

Stavební čáry RD budou od společné hranice pozemků stavebníka a přilehlé obslužné komunikace na pozemku parc. č. 750/47 ve vzdálenosti 6 až 8 m viz koordinační výkres komplexního urbanistického řešení.

Střechy budou sedlové, valbové nebo polovalbové se sklonem 30°- 43°. Hřeben střechy bude souběžný s osou obslužné komunikace. Pultové střechy jsou přípustné jen u střech do dvora u dvojdomů s půdorysným tvarem písmene „L“. Ploché střechy jsou nepřipustné.

Pro pokrytí střech je doporučena pálená taška nebo její imitace.

Úroveň vstupního podlaží min. 150 mm nad úrovní obslužné komunikace.

Podél stavebních pozemků, obou stranách komunikace a v prostoru předzahradek – od uliční čáry až po stavební čáru – bude oplocení jednotlivých pozemků jednotné, bude řešeno jako nižší plné o max. výšce 1,5 m. Oplocení mezi sousedy je možné provést o výšce max. 2,0 m.

Volně stojící RD omezovat výhradně na parcely přesahující šířku 20 m.

Na parcelách o šířce pod 20 m umístit dvojdomy.

Tato lokalita má vybudované inženýrské sítě, které jsou ukončeny u hranice jednotlivých stavebních pozemků. Jedná se o: elektřinu, plyn, vodovod s pitnou vodou, splaškovou kanalizaci vedoucí do obecní čistírny odpadních vod. Dešťová voda jde do vsaku na pozemcích vlastníků. U pozemků jsou vybudovány funkční obslužné komunikace.

b) Hostkovice – Rezidence - regulativa

Pozemky se nachází v lokalitě B 21, vedené ve schváleném územním plánu pro obec Tršice, místní část Hostkovice, schválené změnou č. 1 a 2 dne 10. 10. 2006, č. usnesení 265/06 a na ni navazující územní studii pro tuto lokalitu (B 21).

Pozemky této lokality jsou zahrnuty do plochy zastavitelné s funkčním využitím plochy pro bydlení čisté, (to je např. bez chovu hospodářských zvířat) s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím.

Střechy budou sedlové, valbové nebo polovalbové se sklonem 30°- 43°. Hřeben střechy bude souběžný s osou obslužné komunikace o výšce v rozmezí 6,0 až 7,6 m od +/- 0,0, což je výška podlahy 1. N.P. stavby.. Pultové střechy jsou přípustné jen u střech do dvora u dvojdomů s půdorysným tvarem písmene „L“. Ploché střechy jsou nepřipustné.

Pro pokrytí střeš je doporučena pálená taška nebo její imitace.

Výška +/- 0,000 by neměla být větší než 15 cm od stávajícího terénu. V případě výraznějšího sklonu terénu nutno projednat se stavebním úřadem.

Stavební čáry RD budou od společné hranice pozemků stavebníka a přilehlé obslužné komunikace na pozemku parc. č. a 70/76 – ostatní plocha, ostatní komunikace ve vzdálenosti 5,5 až 8 m viz koordinační výkres komplexního urbanistického řešení.

Osazení oplocení 1,5 m od společné hranice stavebních pozemků a přilehlou komunikaci, která se nachází na pozemku parc. č. 70/76 – ostatní plocha, ostatní komunikace.

Stání vlastních osobních automobilů musí mít každý dům řešené na vlastním pozemku.

Tato lokalita má vybudované a zkolaudované inženýrské sítě (plyn, elektřinu, vodu, kanalizaci na splaškové vody s odvodem do centrální čistírny odpadních vod, systém na vsakování dešťových vod). U pozemku je vybudovaná funkční komunikace.

c) Nové Hostkovice – regulativa

Stavební pozemky jsou z hlediska platného územního plánu obce Tršice součástí návrhové plochy Bč/1s - bydlení čisté (individuální) v rodinných domech. Využití předmětné lokality bylo rozpracováno souborem změn č. 1 a 2 územního plánu obce Tršice, schválené zastupitelstvem obce Tršice 10. 10. 2006, č. usnesení 265/06 a Magistrátem města Olomouce, odborem koncepce a rozvoje.

Z hlediska zásad prostorového uspořádání musí veškerá nová výstavba svými proporcemi a v maximální míře i architektonickým pojetím a použitými materiály odpovídat tradičnímu charakteru zástavby.

Nové domy musí dodržet: podlažnost a šikmý tvar střeš s maximální výškou římsy do 7 m, celková výška max. 9,5 m nad terénem. Rodinné domy budou max. 1 nadzemního podlaží s využitím obytného podkrovního prostoru.

Stavební čáry RD budou od společné hranice pozemků stavebníka a přilehlé obslužné komunikace na pozemku parc. č. 101/12 ve vzdálenosti 7,0 m.

Odstupové vzdálenosti mezi stavbou a společnými hranicemi sousedních pozemků řešit v souladu s § 25 vyhlášky č. 501/2006.

Střechy budou sedlové, valbové nebo polovalbové se sklonem 30°- 43°. Hřeben střechy bude souběžný s osou obslužné komunikace. Pultové střechy jsou přípustné jen u střech do dvora u dvojdomů s půdorysným tvarem písmene „L“. Ploché střechy jsou nepřipustné. Pro pokrytí střech je doporučena pálená taška nebo její imitace.

Úroveň vstupního podlaží min. 150 mm nad úrovní obslužné komunikace.

Volně stojící RD omezovat výhradně na parcely přesahující šířku 20 m .
Na parcelách o šířce pod 20 m umisťovat dvojdomy.

U pozemků jsou vybudovány funkční obslužné komunikace.

Tato lokalita má vybudované inženýrské sítě, které jsou ukončeny u hranice jednotlivých stavebních pozemků. Jedná se o: elektřiku, plyn, vodovod s pitnou vodou, splaškovou kanalizaci vedoucí do čistírny odpadních vod. Dešťová voda jde do vsaku na pozemcích vlastníků.

Inženýrské sítě jsou ve vlastnictví Sdružení Nové Hostkovice, za kterou jedná Dr. Vladimír Kurtiš, bytem Hostkovice č.p. 40, 783 57 Tršice. Se sdružením je nutno mimo jiné projednat povolení připojení k sítím, které vlastní a povolení sjezdu na obslužnou komunikaci na pozemku parc. č. 101/12.

d) Tršice - Lokalita Nad rybníkem – regulativa

Lokalita se nachází v severní části obce Tršice, navazuje na stávající zástavbu bydlení a občanské vybavenosti.

Využití předmětné lokality bylo rozpracováno územní studií Tršice – „Nad rybníkem“ schválené dne 24. 10. 2017 Magistrátem města Olomouce, odborem koncepce a rozvoje.

Pozemky jsou z hlediska platného územního plánu obce Tršice zařazeny do funkční plochy B3, D6, jsou součástí návrhové plochy Bč/1s – čisté bydlení v rodinných domech s jedním nadzemním podlažím, zastřešených sedlovou střechou a nezastavitelnou plochou orné půdy (část pozemků parc.č. 1016/28, 37-46 a 1016/1 k.ú. Tršice).

Šířka stavebních pozemků je rozdílná. Minimální šířka je 20 m, maximální cca 35 m. Vzhledem k těmto okolnostem se uvažuje se zástavbou samostatně stojících rodinných domů. Hloubka parcel je přibližně od 20 m do 50 m.

Přípustné využití - RD s pozemky a polohou neumožňující významnější podíl jiných činností - vestavěné garáže, případně samostatné garáže na pozemku RD

Výjimečně přípustné využití - drobná vestavěná občanská vybavenost (obchod, služby, drobná kulturní a společenské eventuálně ubytovací zařízení - rekreační bydlení ve stávajících objektech - drobné dílny bez negativního vlivu na okolí - velmi omezený chov domácího zvířectva

Nepřípustné využití - bytové domy 3 a více PN - občanská vybavenost a provozovny přesahující lokální význam - OV a provozovny a sklady v samostatných objektech.

Umístění budoucích rodinných domů je dáno umístěním stavební čáry, a to 5 m od hranice pozemku. Hloubka zástavby je stanovena na 12 m. Maximální výšková hladina zástavby je stanovena územním plánem obce. Je stanoven tvar střechy sedlový s linií hřebene rovnoběžnou s ulicí.

Nové domy musí dodržet: podlažnost a šikmý tvar střech s maximální výškou římsy do 7 m, celková výška max. 9,5 m nad terénem. Rodinné domy budou max. 1,5 nadzemního podlaží s využitím obytného podkrovního prostoru.

Střechy budou sedlové, valbové nebo polovalbové se sklonem 30°- 43°. Hřeben střechy bude souběžný s osou obslužné komunikace. Pultové střechy jsou přípustné jen u střech do dvora u dvojdomů s půdorysným tvarem písmene „L“. Ploché střechy jsou nepřipustné.

Pro pokrytí střech je doporučena pálená taška nebo její imitace.

Úroveň vstupního podlaží min. 150 mm nad úrovní obslužné komunikace.

Oplocení jednotlivých pozemků jednotné, bude řešeno jako nižší plné o max. výšce 1,5 m. Oplocení mezi sousedy je možné provést o výšce max. 2,0 m.

Tato lokalita nemá vybudované inženýrské sítě, ty se budou průběžně budovat. Napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci, plyn a elektřinu je možné z řadů a vedení umístěných u sousední silniční komunikaci II. třídy II/436 ve směru do Doloplaz.

e) Ostatní stavební lokality obce Tršice

Místní části Obce Tršice - Hostkovice, Lipňany, Přestavlky, Vacanovice, Tršice a Zákřov mají také vyčleněny menší lokality, které jsou uvedeny v územním plánu obce. Všechny tyto lokality mají přijatelnou dostupnost k elektrice, vodovodu a plynu. V těchto částech obce jsou vybudována veřejná osvětlení a částečně jsou vybudovány dešťové kanalizace, které pokrývají cca 75% plochy intravilánů místních částí. Splašková kanalizace s ČOV je pouze v Tršicích.

Zásady pro stavby pro bydlení jsou stanoveny v územním plánu, jeho třech změnách a v obecně závazné vyhlášce obce Tršice č. 1/06 ze dne 10. 10. 2006.

Při výstavbě rodinných domů ve všech místních částech obce je nutno počítat, že dešťové vody půjdou přednostně do vsaků na pozemcích vlastníků (podle výsledku hydrogeologického posudku, který bude součástí projektové dokumentace staveníka).

Závěrem

Výše uvedené informace o územním plánu, územních studiích je třeba vnímat jako vstupní. Doporučujeme stavebníkům a projektantům, aby své návrhy na stavební záměry konzultovali se stavebním úřadem Tršice před zahájením projekční činnosti. Nejvhodnější jsou společné konzultace stavebníka / investora a projektanta na stavebním úřadu.

Toto sdělení je určeno pro potřeby osob mající zájem o koupi a nacenění pozemku, pro potřeby banky a pro budoucí zpracování dokumentace k územnímu řízení / územnímu souhlasu a stavebnímu povolení / ohlášení stavby.

Ing. Vladimír Kubisa
vedoucí stavebního úřadu Tršice