

# **STUDIE VYTĚŽNOSTI POZEMKŮ / OBJEKTU V OBCI VELKÁ BYSTŘICE**

**p.č. 1766, 1767  
k.ú.: Velká Bystřice [778281]**

Mgr. Hana Glier, Ph.D.  
Mlynářská 1172/6, Nové Město, Praha 1, 110 00

Mgr. Marie Glierová  
Gen. Svobody 163/1, Hlučín, 748 01

Ing. arch. Lukáš Darda  
04/2025

## **Anotace**

Studie se zabývá analýzou limitů a možností pozemků a stávajícího objektu na par. č. 1766, 1767; k.ú.: Velká Bystřice [778281].

Cílem této publikace je prověřovací studie vytěžitelnosti pozemků / objektu. Účelem pořízení prověřovací studie je prověření možností maximální vytěžitelnosti řešeného území, grafické zpracování a výkaz nákladovosti a možné výnosnosti pro potencionální prodej pozemků / objektu.



## Obsah studie

### Analytická část

- pozemek v kontextu obce
- fotodokumentace pozemku
- fotodokumentace okolí pozemku
- výřez územního plánu
- popis funkčních ploch dle textové části územního plánu
- trasy inženýrských sítí dle územního plánu
- trasy inž. sítí dle digitální mapy Olomouckého kraje
- bilance pozemků a řešené území

### Návrhová část

- Koncepce řešení území - v.0 - zhodnocení stávajícího stavu
- Koncepce řešení území - v.1
- Koncepce řešení území - v.2
- Koncepce řešení území - v.3
- Koncepce řešení území - v.3 - popis dispozičního řešení
- Axonometrie možného řešení - západní
- Axonometrie možného řešení - jižní
- Axonometrie možného řešení - východní
- Vizualizace z ptačí perspektivy - východní
- Vizualizace z ptačí perspektivy - západní
- Vizualizace jihovýchodní
- Vizualizace východní

### Seznam použitých zdrojů



## VELKÁ BYSTŘICE

katastrální území: Velká Bystřice [778281]

počet obyvatel: cca 3 700 obyvatel

kraj: Olomoucký

nadmořská výška: 290 m n. m

obec s rozšířenou působností: Olomouc (správní obvod)

**pozemek parc. č.: 1766**

výměra: 578 m<sup>2</sup>

druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

**pozemek parc. č.: 1767**

výměra: 1687 m<sup>2</sup>

druh pozemku: zahrada

Řešené pozemky se nachází ve středové části obce Velká Bystřice, v zastavěném území. Pozemek p.č. 1766 je v jihozápadní části lemován obslužnou komunikací - ulice Hřibitovná, kdy velká část této komunikace není zpřístupněna vjezdu motorových vozidel, mimo dopravní obsluhu. Tato část komunikace slouží tedy primárně pro přístup na přilehlé pozemky. Zbylá část komunikace slouží pro přístup pro trojici domů. Přilehlými objekty v okolí je kostel Stětí sv. Jana Křtitele a objekt farního úřadu. Díky těmto podmínkám se jedná o pozemek ve velmi klidné lokalitě s téměř soukromým přístupem.

Pozemek p.č. 1767, slouží primárně jako zahrada, západní hranou navazující na pozemek pro bydlení.

Pozemky jsou mírně svažité od východu na západ, směrem k přilehlé komunikaci.

Charakter přilehlé zástavby je tvořen převážně dvoupodlažními domy se sedlovou či pultovou střechou.

(viz. přiložená fotodokumentace)













1) Perspektivní pohled do ulice Křížkovského, na přilehlý kostel. Jedná se o příjezdovou komunikaci k pozemku a objektu.

2) Perspektivní pohled na řešený objekt v pozadí. Příjezdová cesta je lemována kostelem a místním farním úřadem. Vzhledem k těmto objektům se řešené pozemky nachází ve velmi klidné lokalitě.

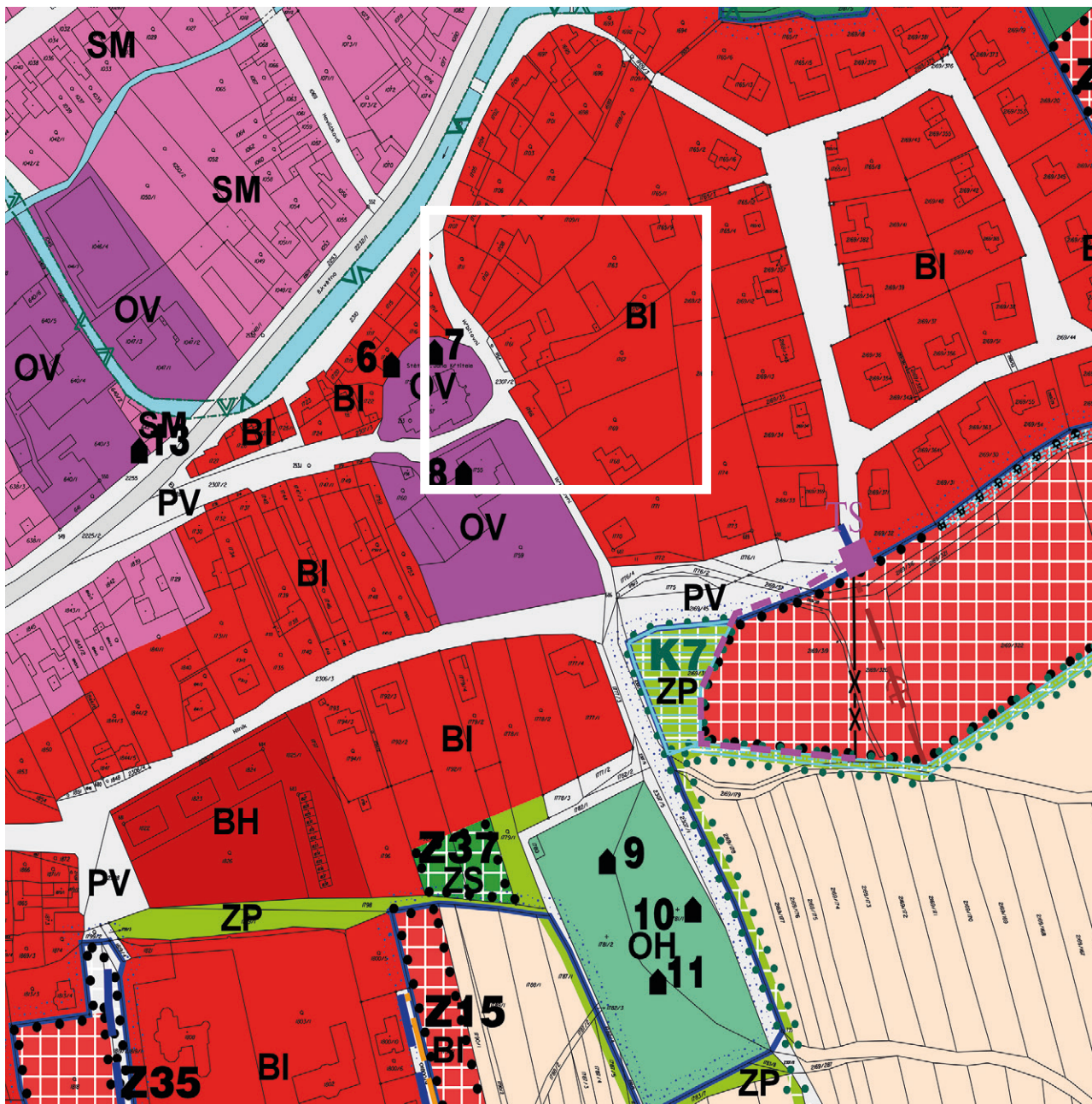
3) Perspektivní pohled na řešený objekt a přilehlé domy. Komunikace Hřbitovní je vedena primárně jako pěší komunikace a slouží pro příjezd vozidel pouze k přilehlým objektům. Dále se za kostelem nachází parkoviště pro cca 8 aut. Vzhledem k charakteru užívání kostela, lze očekávat možné využívání parkoviště pro návštěvní parkování.

4) Perspektivní pohled ze severní části ulice Hřbitovní. Ulice v této části slouží pro příjezd vozidel pro cca 3 domy a primárně pro pěší.

5) Perspektivní pohled z jižní části ulice Hřbitovní, od křižovatky ulic Hliník, Hřbitovní a Nad Skálou. Vjezd do ulice Hřbitovní není možný a komunikace slouží pouze pro obsluhu.

6) Perspektivní pohled do ulice Hřbitovní a na sousední volně stojící dům.





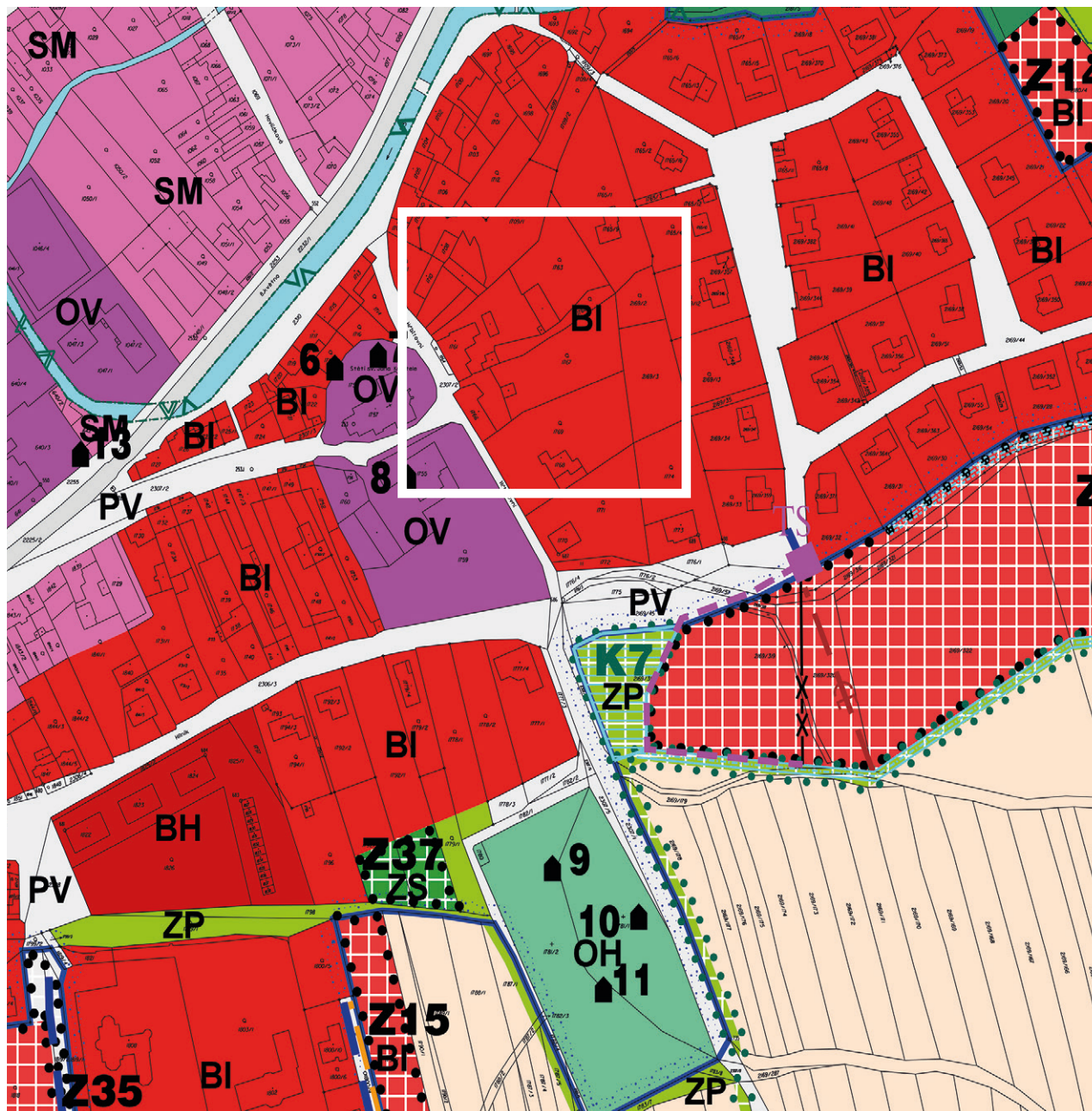
## LEGENDA

PLOCHY  
STABILIZOVANÉ

**Z** PLOCHY  
ZMĚN  
I. etapa

|    |    |                                            |
|----|----|--------------------------------------------|
| BH |    | BYDLENÍ - v bytových domech                |
| BI | BI | BYDLENÍ - v rodinných domech               |
| SM | SM | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - městské            |
| OV |    | OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura |
| PV | PV | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ                       |
|    | →  | SMĚR VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ                |
| ZV |    | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň       |
| ZS | ZS | ZELEŇ - soukromá a vyhrazená               |
| ZO | ZO | ZELEŇ - ochranná a izolační                |
| ZP | ZP | ZELEŇ - přírodního charakteru              |
| W  | W  | VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY             |
| NZ |    | ZEMĚDĚLSKÉ PLOCHY                          |
| NL |    | LESNÍ PLOCHY                               |
| NP | NP | PŘÍRODNÍ PLOCHY                            |





## Plocha BI – BYDLENÍ v rodinných domech, dle ÚP

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

### Přípustné využití:

- stavby a zařízení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení, slučitelné s bydlením a sloužící zejména obyvatelům vymezené plochy, obchodní zařízení pouze do rozsahu pozemku max. 1 000m<sup>2</sup>
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství a zeleň

### Podmíněně přípustné využití:

- bydlení v bytových domech (např. vila domy) za podmínky nepřekročení objemových struktur stávající zástavby rodinných domů, dvojdomků či kompaktní zástavby řadových domů, kdy jeden dům max. 3 byty

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí a pohodu bydlení

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina max. do 2 NP včetně podkrovní
- bude dodržena objemová struktura stávající zástavby
- maximální výměra vymezených stavebních pozemků je 1 000 m<sup>2</sup>
- maximální koeficient zastavění na pozemcích staveb dle hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití je 0,3

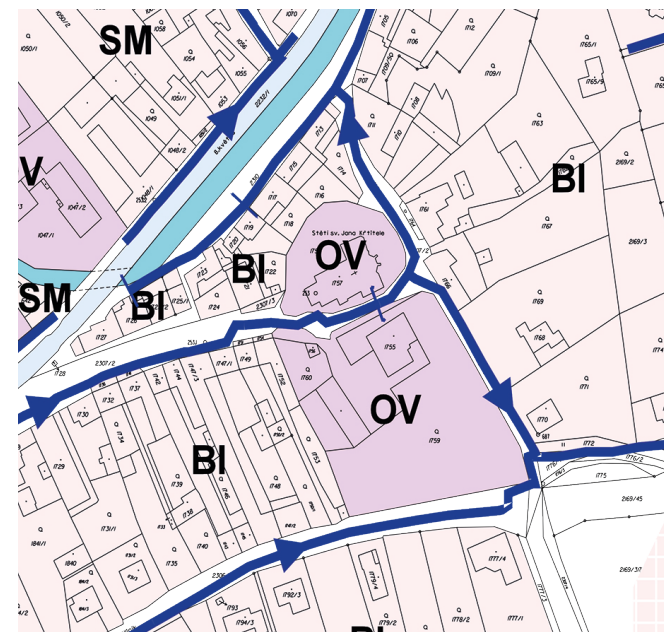
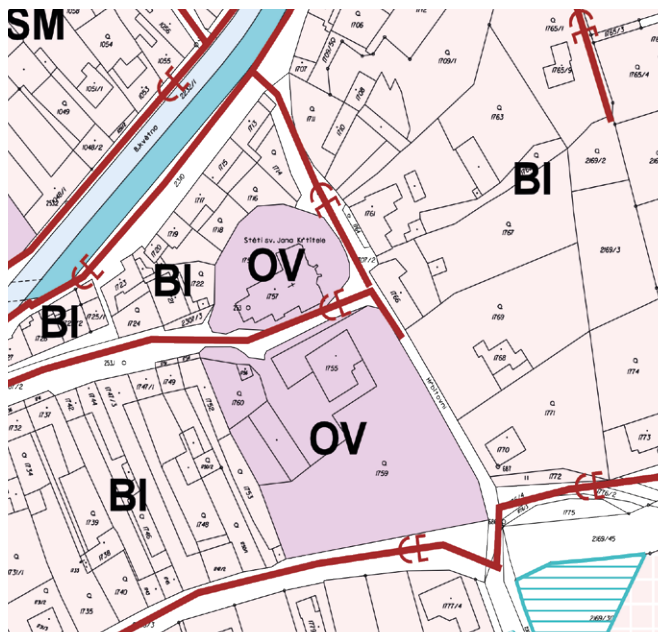
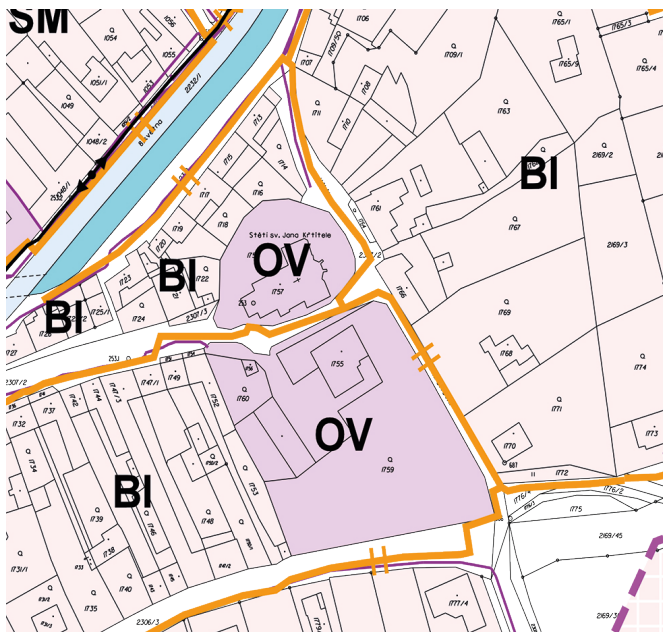
## Plocha OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura, dle ÚP

### Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro veřejnou správu, vzdělání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu a církev

### Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství a zeleň



#### ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

|  |  |              |
|--|--|--------------|
|  |  | VTL PLYNOVOD |
|  |  | STL PLYNOVOD |

#### KANALIZACE

|  |  |                                |
|--|--|--------------------------------|
|  |  | KANALIZACE JEDNOTNÁ GRAVITAČNÍ |
|  |  | KANALIZACE JEDNOTNÁ TLAKOVÁ    |

#### ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
|  |  | SKUPINOVÝ VODOVOD OLOMOUC |
|  |  | SKUPINOVÝ VODOVOD RUŠENÝ  |
|  |  | VODOVODNÍ ŘAD             |





#### Elektrické vedení - KI

 KI Elektrické vedení

#### Odpadové hospodářství - KI

 KI Odpadové hospodářství

#### Sdílené stavby TI - KI

 KI Sdílená stavba TI

#### Vodovod - KI

 KI Vodovod

#### Přivaděče vody - KI

 KI Přivaděč vody

#### Kanalizace - KI

 KI Kanalizace

#### Plynovod - KI

 KI Plynovod

#### Elektronická komunikace - KI

 KI Elektronická komunikace

#### Produktovod - KI

 KI Produktovod

#### Teplovody - KI

 KI Teplovod



## Řešené pozemky

### 1766

Číslo LV: 398  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 578  
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří  
 Součástí je stavba: č. p. 39, objekt k bydlení  
 Plocha stavby [m<sup>2</sup>]: 245,40

### 1767

Číslo LV: 398  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 1687  
 Druh pozemku: zahrada

### Plocha bydlení BI

2 265m<sup>2</sup>

### Koeficient zastavění - stávající zástavba:

zastavěná plocha objekty: 245,40+32,20 = 277,6 m<sup>2</sup>  
 plocha pozemku: 2 265 m<sup>2</sup>

**výpočet koeficientu zastavění: 277,6 / 2 265 = 0,12**

### Možná plocha zástavby při naplnění koeficientu zástavby dle územního plánu 0,3:

**2 265 \* 0,3 = 679,5 m<sup>2</sup>**

### Podmínky prostorového uspořádání dle územního plánu:

- výšková hladina max. do 2 NP včetně podkrovní
- bude dodržena objemová struktura stávající zástavby
- maximální výměra vymezených stavebních pozemků je 1 000 m<sup>2</sup>
- maximální koeficient zastavění na pozemcích staveb dle hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití je 0,3











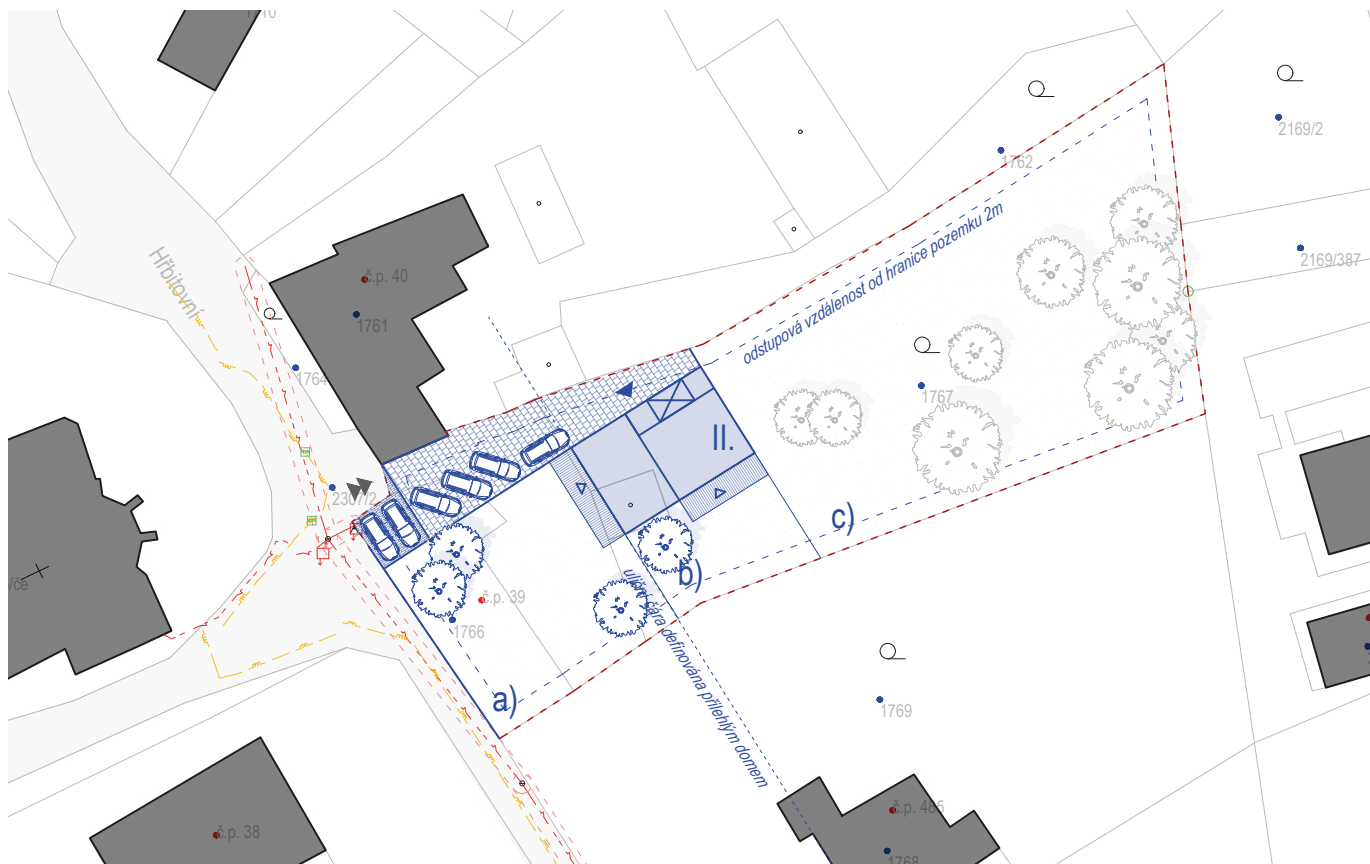
Je navržen jeden samostatný rodinný dům o dvou podlažích. Vzhledem k velikosti pozemku a koeficientu zastavění, může být dům ve velmi vysokém standardu. V rámci návrhu je uvažovaná garáž pro dvojici aut, umístěná při vjezdu na pozemek. Garáž může být zakomponována do stávajícího svahu a její střecha sloužit jako část zahrady.

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| zastavěná plocha RD:     | 150,0 m <sup>2</sup>   |
| obestavěný prostor RD:   | 1 050,0 m <sup>3</sup> |
| zastavěná plocha garáže: | 42,0 m <sup>2</sup>    |
| obestavěný garáže:       | 147 m <sup>3</sup>     |
| plocha zahrad:           | 2 050,0 m <sup>2</sup> |

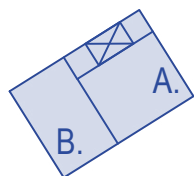
zastavěná plocha objekty a prostory: 192 m<sup>2</sup>  
plocha pozemku: 2 265 m<sup>2</sup>  
plochy zpevněných ploch a teras: nejsou definovány  
**výpočet koeficientu zastavění: 192 / 2 265 = 0,09**



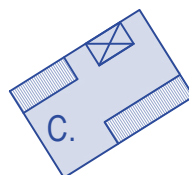




Schema dispozičního řešení 1.NP



Schema dispozičního řešení 2.NP



### Popis dispozičního řešení 1.NP:

- uvažován společný vstup a umístění komunikačních prostor do severní části, jako reakce na neprosluněnou fasádu.
- bytová jednotka A, má primárně orientovaná okna na jihovýchodní fasádu, čímž lze očekávat bezproblémové proslunění všech obytných místností. Obecně uvažována ložnice a společenský prostor orientován do zahrady.
- bytová jednotka B uvažována podobně, při orientaci fasády na jihozápad.
- schodiště v návaznosti na vstupní část (značeno křížkem) slouží pouze pro přístup do bytové jednotky ve 2.NP.
- V rámci konkrétního zadání investorem, může být prověřeno řešení se samostatnými vstupy (nutno komunikovat se stavebním úřadem, zda není v rozporu s výkladem územního plánu, pro definici „vila dům“).
- Dále vzhledem k velikosti pozemku a příznivému koeficientu zastavění, je možné uvažovat částečné umístění dispozice bytové jednotky jak na 1.NP, tak 2.NP. Řešení by umožnilo přímou návaznost na zahradu a větší střešní terasu pro pokoje.

### Využití 1.NP:

plocha bytové jednotky A) - 2+KK: cca 53,0 m<sup>2</sup>  
plocha bytové jednotky B) - 2+KK: cca 55,0 m<sup>2</sup>

### Popis dispozičního řešení 2.NP:

- bytová jednotka C, má na severní fasádu, umístěny komunikační a technické prostory. Společenská část uvažována do jihovýchodní fasády, v návaznosti na střešní terasu a výhled do zahrady bytové jednotky. Klidová část - pokoje uvažovány do jihozápadní fasády, s výhledem ke kostelu a do zahrady cizí bytové jednotky. V severozápadní části umístěna soukromá terasa pro pokoj.

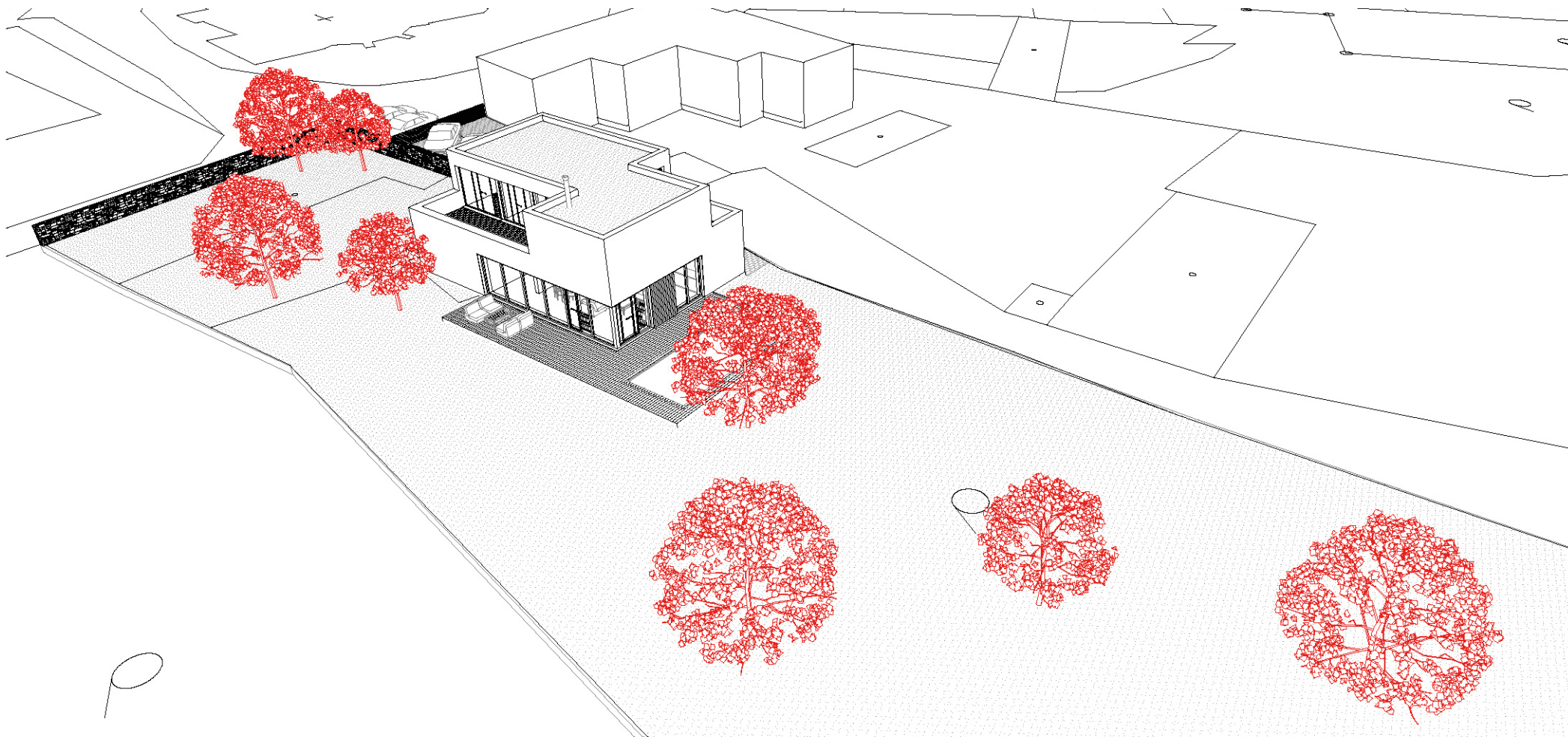
### Využití 2.NP:

plocha bytové jednotky C) - 4+KK: cca 102,0 m<sup>2</sup>



























*<http://uap.olkraj.cz/upd/Detail-uzemniho-planu-47>  
- územně plánovací města Velká Bystřice*

*<https://isdtm.olkraj.cz/>  
- technické mapy sítě olomouckého kraje*

*<https://www.velkabystrice.cz/cs/urad/odbory/stavebni-urad.html>  
- projednání možného řešení odstupových vzdáleností vzhledem k charakteru zástavby  
- projednání požadavků na parkování vzhledem k přilehlým parkovacím plochám u objektu kostela*

*<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>*

*Zákon č. 283/2021 Sb.Stavební zákon*

*fotodokumentace - SIJAN reality s.r.o.*



Ing. arch. Lukáš Darda

darda.lukas@seznam.cz,

IČO: 08238162

+420 604 622 492

Nové Domky 185, Dolní Životice 747 56

[www.issuu.com/lukasdarda](http://www.issuu.com/lukasdarda)