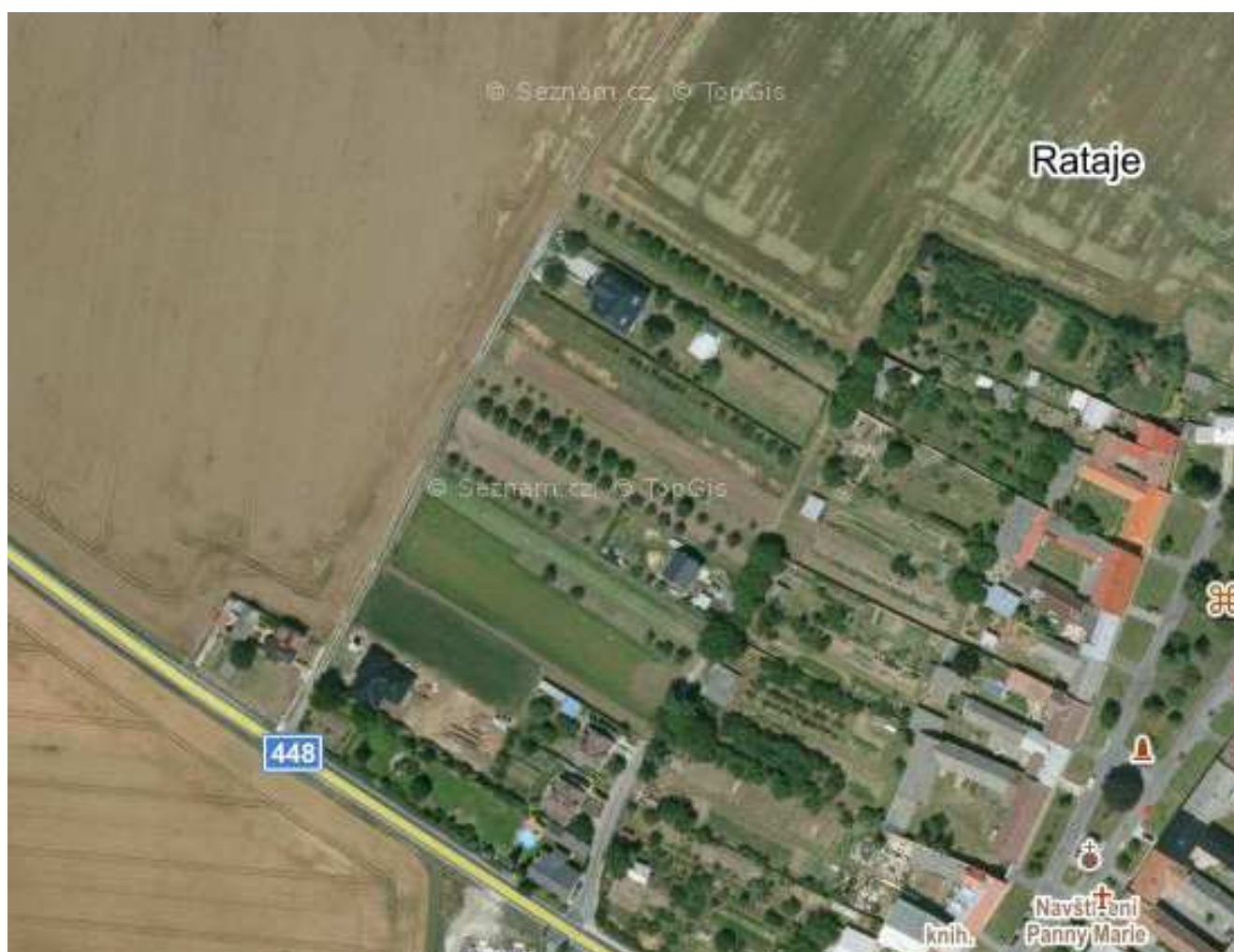


ÚZEMNÍ STUDIE RATAJE - PLOCHA Z_118



Název dokumentace : **Územní studie Rataje plocha Z_118**

Objednatel : Obec Těšetice
 783 46 Těšetice č.p. 75
 Zastoupen : Mgr. Jindřich Protivánek, starosta obce
 e-mail : podatelna @obec-tesetice.cz
 telefon : 585 954 308
 ID datové schránky : g3iba2n
 IČ : 00299545

Projektant : Ing.arch.Stanislav Duroň
 autorizovaný architekt, č.aut. 02058
 telefon : 608059751
 e-mail: stanislav.duron@seznam.cz
 ID datové schránky : sb9rpk
 IČ : 11567198

Datum zpracování : prosinec 2021

1 CÍLE A ÚČEL ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie stanoví zásady urbanistického řešení zástavby nových rodinných domů a komplexní uspořádání řešeného území.

Respektuje přitom funkční a prostorovou regulaci stanovenou Územním plánem Těšetic.

Cílem územní studie je stanovení principu zástavby pro rozvoj ploch bydlení v rodinných domech na ploše označené Z_118, a to stanovením vymezením dopravní obslužnosti území a s tím souvisejícím vymezením ploch veřejného prostranství a ploch soukromých.

V souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem je cílem zachovat a nadále rozvíjet původní soustředěný typ zástavby s převažujícím využitím pro bydlení. Nově navržená zástavba bude kontinuálně navazovat na původní urbanistickou strukturu sídla.

V koridorech obslužných komunikací povedou sítě technické infrastruktury, jejichž vybudování je nezbytnou podmínkou pro přípravu území k zástavbě. Studie určuje způsob zástavby stanovením uličních a stavebních čar.

2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází na východní straně obce Těšetice části Rataje . Jedná se o vymezenou zastavitelnou plochu Z_118 určenou pro venkovské bydlení v rodinných domech. Celková výměra plochy je 1,2296 ha. Podmínky pro tuto plochu - zpracování územní studie, vybudování nebo úpravy dopravní infrastruktury, vybudování technické infrastruktury . Plocha se nachází na okraji stávajícího zastavěného území obce.

Lokalitu Z_118 tvoří 9 pozemků ve vlastnictví soukromých osob (převážně orná půda, jednou zahrada)

Na východní straně lokality se nachází plocha Z_305 veřejné prostranství - komunikační funkce

Seznam pozemků a jejich vlastníků dle katastrální mapy. Katastrální území - Těšetice u Olomouce

Parcela	Vlastník / LV	Druh pozemku	Rozloha a M2
185/3	Hana Borská, Hošťálkova 677/37, Břevnov, 169 00 Praha Mgr Marie Tysovská, Dubová 102/2, Strašín, 251 01 Říčany	orná půda	2241
186/3	Václav Proksch, č.p. 427, 783 47 Hněvotín	orná půda	974

184/3	Václav Proksch, č.p. 427, 783 47 Hněvotín	orná půda	985
186/1	Ing.Iveta Bejdáková, Rataje 11, 783 46 Těšetice	orná půda	988
186/4	Ing.Iveta Bejdáková, Rataje 11, 783 46 Těšetice	orná půda	976
187/1	Ing.Josef Ašer , č.p. 341, 756 03 Halenkov	orná půda	1125
188	MUDr František Střída, Rataje 23, 783 46 Těšetice Eva Střídová, Rataje 23, 783 46 Těšetice	zahrada	1434
189	Andrea Čunderlová, č.p. 744, 783 44 Loučany Marek Surzyn, Růžová 151, 783 49 Lutín Lenka Synková, Na Sídlišti 282, 783 49 Lutín	orná půda	1733
190	MUDr Zuzana Čupalková, č.p. 491, 783 47 Hněvotín Bc.Mgr.MUDr Ondřej Němeček, Rataje 75, 783 46 Těšetice	orná půda	1840

Pozemky se v současné době z větší části využívají k zemědělské produkci.

Kulturní hodnoty

V řešeném území se nenachází žádná kulturní památka, pozemky se nacházejí v památkové zóně.

Uspořádání území bude řešeno s respektem ke stávající struktuře zastavěného území v bezprostředním sousedství.

Katastrální území Těšetice je územím s archeologickými nálezy. V případě jakýchkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu v řešeném území je jejich investor povinen dle ustanovení § 22 odst. 2. zák. č. 20/1988 Sb. v platném znění již v době příprav stavby tento záměr oznámit. Archeologickému ústavu AV ČR Brno a uzavřít v dostatečném předstihu před zahájením vlastních prací smlouvu o podmínkách provedení záchranného archeologického výzkumu s institucí oprávněnou k provádění archeologických výzkumů. O archeologickém nález, který nebyl učiněn při provádění archeologického výzkumu, musí nálezce nebo osoba odpovědná za provádění výkopových prací informovat Archeologický ústav AV ČR, nebo nejbližší muzeum a příslušný stavební úřad.

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Obecně lze konstatovat, že obytná zástavba v lokalitě Z_118 bude realizována na pozemcích, které jsou ve vlastnictví soukromých (fyzických) osob.

Po obou stranách této lokality jsou situovány pozemky (254, 253/1), na kterých lze realizovat plochy veřejných prostranství především pro zajištění dopravní obslužnosti území a pro vedení sítí technické infrastruktury. Pro komunikaci "A" bude využita plocha Z_305

254	Obec Těšetice, č.p. 78346 Těšetice	Ostatní plocha	2019
253/1	Česká republika SPÚ, Husinecká 1024/11 a Žižkov 13000 Praha	Ostatní plocha	1589

3 ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE A JEJÍ REGULACE

3.1 HODNOTY A LIMITY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita je z hlediska územního plánu zastavitelnou plochou způsobu využití venkovské bydlení v rodinných domech navazující na zastavěné území.

3.2 ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH V LOKALITĚ

Územní plán Těšetic stanovuje pro řešenou plochu způsob využití : Bydlení v rodinných domech - venkovské, kde hlavním a převládajícím způsobem využití je zástavba rodinných domů.

Původní i novější zástavba v nejbližším okolí má charakter tradiční řadové zástavby venkovského typu. Vesměs se jedná o jednopodlažní a dvoupodlažní domy, které jsou zastřešené šikmými - sedlovými střechami o různém sklonu, převažuje nižší sklon kolem 30 stupňů.

Novější zástavba je již smíšená – nacházejí se zde izolované rodinné domy o jednom až dvou nadzemních podlažích zastřešené různým typem střech (ploché, sedlové, valbové).

Řešené území je rozděleno na parcely , které kopírují stávající katastrální členění. Pozemky jsou určeny na zástavbu izolovanými rodinnými domy, popř dvojdomy. Odstup rodinných je uvažován min. 7m (v případě , že ve fasádách k sobě natočených nebudou mít obytné místnosti, může být odstup 4 m, v souladu s vyhl. č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

3.3 KOMPLEXNÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ V LOKALITĚ

Nová zástavba je vzhledem k tvaru a charakteru řešené plochy uspořádána v řadě po obou stranách lokality podél upravených obslužných komunikací. Navrženou zástavbou je zajištěno optimální využití ploch pro kvalitní bydlení s omezením vzájemných rušivých vlivů. Prostorovou

regulaci zástavby rodinných domů stanoví vedení závazné uliční čáry. Ve vymezených parcelách je možno umístit stavby rodinných domů, garáží a doplňkových staveb. Garáž, popřípadě odstavné stání pro auto bude součástí objektu každého rodinného domu.

Pokud bude stavebník budovat samostatný objekt garáže, musí být dodržen minimální odstup jejího průčelí od společných hranic se sousedním pozemkem a zachována předepsaná stavební čára. komunikací.

Podlažnost a tvar střech - rodinné domy budou o výšce max. 1,5 nadzemního podlaží – s obytným podkrovím nad 1. nadzemním podlaží. Typ zastřešení - šikmé střechy sedlové o sklonu 30°, směrem do zahrad střechy nesmí výškově přesahovat hřeben nad hlavní hmotou objektu. Maximální výška římsy je stanovena na 4.0 m, výška hřebene - max. 8.0 m nad terénem. Předpokládá se, že garáž bude součástí každého jednotlivého objektu rodinného domu. Pokud bude např. v případě dvojdomů na parcele navrženo pouze parkovací stání a budoucí vlastník se posléze rozhodne budovat dodatečně samostatný objekt garáže, nesmí být tato budována před linií předepsané stavební čáry

Stavební a uliční čáry

Stavební čára vymezuje linii, od které je možné zastavění pozemku. Je vymezena kótou určující vzdálenost líce stavby od linie veřejného prostranství. Stavební čára v lokalitě je již vymezena zástavbou stávajících RD. Před stavební čárou nesmí vystupovat žádné objekty, např. garáže, zastřešená odstavná stání, hospodářské objekty, ani balkony, terasy, arkýře a podobně. Před stavební čárou smí vystupovat přesahy šikmých střech domů.

Pro vzdálenost staveb od společných hranic dvou sousedících stavebních pozemků platí zásady definované platnými normami, zákony a vyhláškami, jedná se především o požadavky na vzájemné odstupy staveb, na definování požárně nebezpečného prostoru, požadavky na oslunění a další platné normy.

Oplocení pozemků

Oplocení pozemků v linii uliční čáry bude v maximální výšce 1,3m.

Brány a branky ústící na pozemek obce budou otevírány na pozemek stavebníka

Veřejná prostranství pro umístění dopravní a technické infrastruktury jsou specifikována v grafické příloze. V prostoru veřejného prostranství bude umístěn dopravní prostor – vozovka. Ve veřejném prostranství budou vedeny všechny páteřní sítě technické infrastruktury. Jsou navrženy jednopruhové obousměrné komunikace $s = 4\text{m}$ se zpevněnou plochou pro pohyb chodců na vozovce, vyhýbání vozidel a parkování o $s = 2\text{m}$.

Celé území lze rozparcelovat na přibližně 12 stavebních pozemků při respektování stávajícího katastrálního členění. Počet a velikost jednotlivých pozemků vymezených v této územní studii však lze slučováním úzkých, případně rozdělováním širokých sousedních parcel přiměřeně upravovat.

Po stranách komunikace budou vybudovány nezpevněné rygoly s drenážním žebrem kam bude svedena dešťová voda z komunikací příčným sklonem.

4.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**4.1.1 Širší dopravní vazby**

Pro okrajovou lokalitu na okraji Ratají je důležitá především komunikace II/448, kterou je část Rataje spojena s obcí Těšetice.

4.1.2 Napojení lokality na pozemní komunikace

Řešená lokalita je dopravně napojena z komunikace II/448 dvěma slepými ulicemi.

4.1.3 Dopravní obsluha lokality

Přímou obsluhu nové zástavby v lokalitě zabezpečuje nová jednosměrná komunikace - trasa o šířce 4 m, se zpevněnou plochou pro pohyb chodců na vozovce, vyhýbání vozidel a parkování o š=2 m a obratištěm na konci komunikace. Šířka veřejného prostoru komunikace "A" 7,5 m, komunikace "B" 9,2 m. Lokalita je navržena jako obytná zóna, jejíž začátek dopravní značkou "Obytná zóna". V této zóně smějí chodci užívat pozemní komunikaci v celé její šířce, Řidiči zde smějí jezdit rychlostí nejvýše 20 km/hod. Přitom musí dbát zvýšené ohleduplnosti vůči chodcům, které nesmí ohrozit; v případě nutnosti musí zastavit vozidlo. Na druhé straně musí chodci umožnit vozidlům jízdu. Pro zlidnění provozu je uvažováno se zpomalovacími prahy na začátku zóny.

Stání na veřejném prostranství bude dovoleno jen na místech tomu určených. Plošné zklidnění dopravy v obytné zástavbě bude řešeno tak, aby bylo omezení rychlosti pro řidiče stále přehledné a pochopitelné. Z vozovky budou k jednotlivým stavebním parcelám zřízeny vjezdy.

Jejich minimální navržená šířka 2,5 m může být rozšířena až na 5 m, a to v souladu s řešením každého jednotlivého rodinného domu.

4.1.4 Statická doprava

Odstavování a parkování osobních vozidel majitelů nové zástavby bude následně řešeno v garážích a parkovacích plochách na pozemcích rodinných domů v souladu požadavky ČSN 73611 Projektování místních komunikací (u každého RD bude min jedno garážové stání a jedno volné parkovací stání) Parkování osobních vozidel návštěvníků bude zabezpečeno na zpevněné ploše š. 2 m vedle komunikace. Podrobné řešení včetně návrhu úprav z hlediska zajištění souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb bude řešeno v dalším stupni PD.

4.1.5 Napojení na MHD

Obyvatelé lokality mají v docházkové vzdálenosti autobusovou zastávku

4.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

4.2.1 Zásobování vodou a kanalizace

Kanalizace

Stav

V obci Rataje u Olomouce je vybudována tlaková splašková kanalizace. Odpadní vody jsou čerpány na obecní ČOV Těšetice na pravém břehu říčky Blaty. Délka splaškové kanalizace 2 430 m. Počet domovních přípojek 75 ks. Provozovatelem tlakové kanalizace je Svazek obcí Těšetice a Ústín.

Dále je v sídle Rataje vybudovaná povrchová kanalizace z r. 1935, která na JV ústí do rybníčka a na severu do příkopu. Kanalizace je z betonových trub DN 300-500, v celkové délce cca 1 200 m a je ve špatném technickém stavu. V současné době je v majetku a správě obce a plní funkci dešťové kanalizace.

Návrh

Splašková kanalizace

Pro novou zástavbu RD je nutno vybudovat novou tlakovou kanalizaci, která se napojí na stávající tlakovou kanalizaci v obci přivedenou ke stávajícím RD, na které navazuje zástavba první řady RD. Pro druhou řadu RD bude vedena tlaková kanalizace v souběhu s novým vodovodním řádem v nové účelové komunikaci.

Stavba tlakové kanalizace bude sloužit jako technická infrastruktura obce Rataje u Olomouce k odvedení splaškových vod.

Kanalizační přípojky pro novostavby RD budou rovněž tlakové. Na parcelách novostaveb RD budou umístěny domovní čerpací stanice.

Dešťová kanalizace

Likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch novostaveb RD v lokalitě bude provedena na základě závěrů HGP posudku.

Pro likvidaci dešťových vod ze střech a zpevněných ploch RD je nutno v dalších stupních PD zohlednit:

- a) skutečnosti uvedené v hydrogeologickém průzkumu – přítomnost spraší s nízkým koeficientem vsaku
- b) retenční a vsakovací zařízení navrhnut ve vzdálenosti minimálně 3-4 m od hranice parcel
- c) plochy střech a zpevněných ploch minimalizovat, případně využít možností nových trendů – zelených střech

Odvodnění účelových komunikací a parkovacích stání bude provedeno příčným sklonem do nezpevněného rygolu. Součástí rygolu bude i drenážní žebro šířky 500 mm a hloubky min. 200 mm pod zemní pláň s drenážním potrubím PVC DN100. Napojení drenážního potrubí a drenážního žebra bude do vsakovacích jímek. Vyplnění drenážních žeber a vsakovacích jímek bude ze štěrkodrtě.

Vodovod

Stav

V sídle Rataje je vybudován nový veřejný vodovod, který je v majetku Vodovodu Pomoraví - svazku obcí a provozuje jej společnost Sitka a.s. Vodovodní síť je součástí Vodovodu Pomoraví. Přivaděčem z tvárné litiny DN 300 – 400 je voda dopravována z VDJ Křelov přes zrychlovací čerpací stanici Senice na Hané do zemního vodojemu Náměšť na Hané 2 x 250 m³ (290,00 – 286,25 m n m).

Na tento přivaděč je napojen přívodní řad PVC DN 150, který dopravuje vodu pro skupinu obcí Těšetice, Rataje a Luběnice. Rozvodná vodovodní síť je napojena na tento řad DN 150 a je zhotovena z PVC v profilech DN 80 – 100. Zásobování je řešeno v jednom tlakovém pásmu z řídicího VDJ Křelov 4 x 5 000 m³ (282,90 – 278,05).

Rozvodná vodovodní síť je nová, pokrývá celé území obce.

Návrh

V současnosti je vodovod přiveden k jihovýchodnímu okraji návrhové lokality. Tento vodovod umožní zásobení vodou první řady navržených RD prodloužením stávajícího vodovodu. Druhá řada novostaveb bude zásobena novým vodovodním řadem napojeným na stávající vodovod vedený v komunikaci Rataje – Drahanovice. Navržený vodovod je veden v účelové komunikaci vedené podél zástavby.

Jednotlivé RD budou zásobeny vodou vodovodními přípojkami .

Nové vodovodní řady budou sloužit pro účely zásobení pitnou vodou i pro požární zabezpečení, které bude zajištěno osazením hydrantů ve vzdálenostech dle ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb.

4.2.2 Zásobování elektřinou

Územní studie navrhuje zásobování budoucích RD kabelovým vedením NN 0,4 kV, umístěným podél komunikací, které je napojeno na stávající vedení u komunikace II/448.

Vedení veřejného osvětlení NN 1 kV by bylo vedeno podél nových komunikací v souběhu s vedením NN 0,4 kV v přidruženém dopravním prostoru a byla by napojena na rozvaděč VO.

4.2.3 Zásobování plynem

Stav

Obec Rataje je v současnosti plně plynifikována. Distribuční plynovody v obci Rataje jsou vybudována jako STL plynovody z materiálu PE.

V současnosti je veden stávající STL plynovod ke stávající zástavbě RD v jihovýchodním okraji lokality a dále podél komunikace Rataje – Drahanovice.

Návrh

Nová zástavba RD, která navazuje na současnou zástavbu, bude zásobena zemním

plynem z prodlouženého plynovodu, který se napojí na stávající plynovod v lokalitě. Navržená zástavba RD v druhé řadě bude zásobena novým STL plynovodem vedeným v nové účelové komunikaci

Nové řady jsou navrženy z IPE. Nárůst potřeby zemního plynu bude pokryt ze stávající RS.

Pro rodinné domy je uvažováno s nárůstem plynu v množství 2 m³/hod/1RD, 3 300 m³/rok/1RD.

Jednotlivé RD budou zásobeny zemním plynem STL plynovodními přípojkami ukončenými na hranicích parcel RD v plynoměrných skříních.

4.2.4 Elektronické komunikace

Rozšíření sítě elektronické komunikace v lokalitě je možné a bude realizováno podle zájmu budoucích obyvatel na základě smlouvy se správcem sítě. Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní elektronickou komunikaci se v dalším stupni dokumentace vymezí trasy elektronického komunikačního vedení a koncepční prvky elektronického komunikačního zařízení.

4.2.5 Nakládání s odpady

Likvidace pevného komunálního odpadu v obytné zóně bude prováděna v souladu s obecně závaznou vyhláškou obce - svozem odpadu a jeho ukládáním na skládku, která se nachází mimo správní území obce. Svoz odpadu v obci zajišťuje odborně způsobilá firma. Na začátku obslužných komunikací na veřejném prostranství bude umístěna zpevněná plocha určená pro kontejnery separovaného odpadu

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1 NÁVRH PLOŠNÉ A LINIOVÉ ZELENĚ

Součástí veřejného prostranství jsou pásy zeleně umístěné podél komunikací.

U komunikace "B" bude zachována stávající vzrostlá zeleň

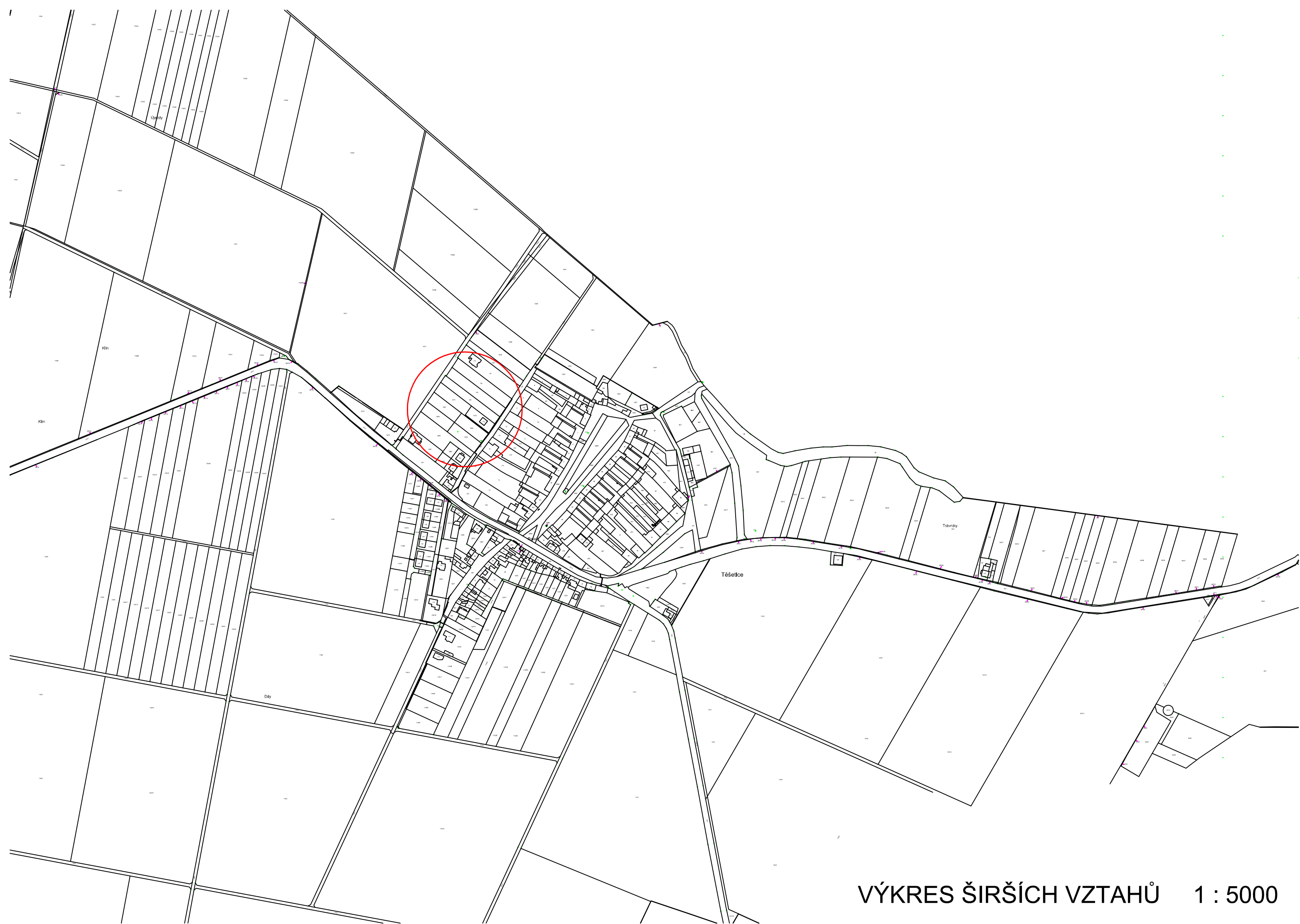
5.2 PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je zabezpečena řešením obytné zástavby lokality, zejména navrženými obslužnými komunikacemi. Návrh obslužným komunikací umožňuje vstup do navazujícího území. Navržené řešení neomezuje prostupnost krajiny v rámci pěších propojení.

- výkres širších vztahů M 1 : 5000
- katastrální situace
- ortofoto části obce
- výřez z územního plánu obce
- situační výkres M 1 : 1000
- návrh uličních profilů



Ing.arch.Stanislav Duroň



VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1 : 5000



© Seznam.cz © TopGis

Rataje

© Seznam.cz © TopGis

448

knih.
hasiči

Navštívení
Panny Marie

448

ORTOFOTO ČÁSTI OBCE

167/1

Z_370

193/

253/2

193/5

193/4

192/1

191

193/3

193/2

Z_423

Z_118

Z_305

187/1

188

189

190

186/1

187/2

185/3

184/1

184/4

18/1

184/2

184/10

185/2

184/3

17

11/3

11/2

11/1

13

14

16/1

167/3

167/2

257/32

257/33

257/34

257/35

257/36

254

116

94

100

99

82

12

13

16

10/1

10/2

9

7/1

7/2

6

5/2

5/3

4

5/1

3

1

255

5

6

9

10

3/3

3/1

4

7

8

10

11

14

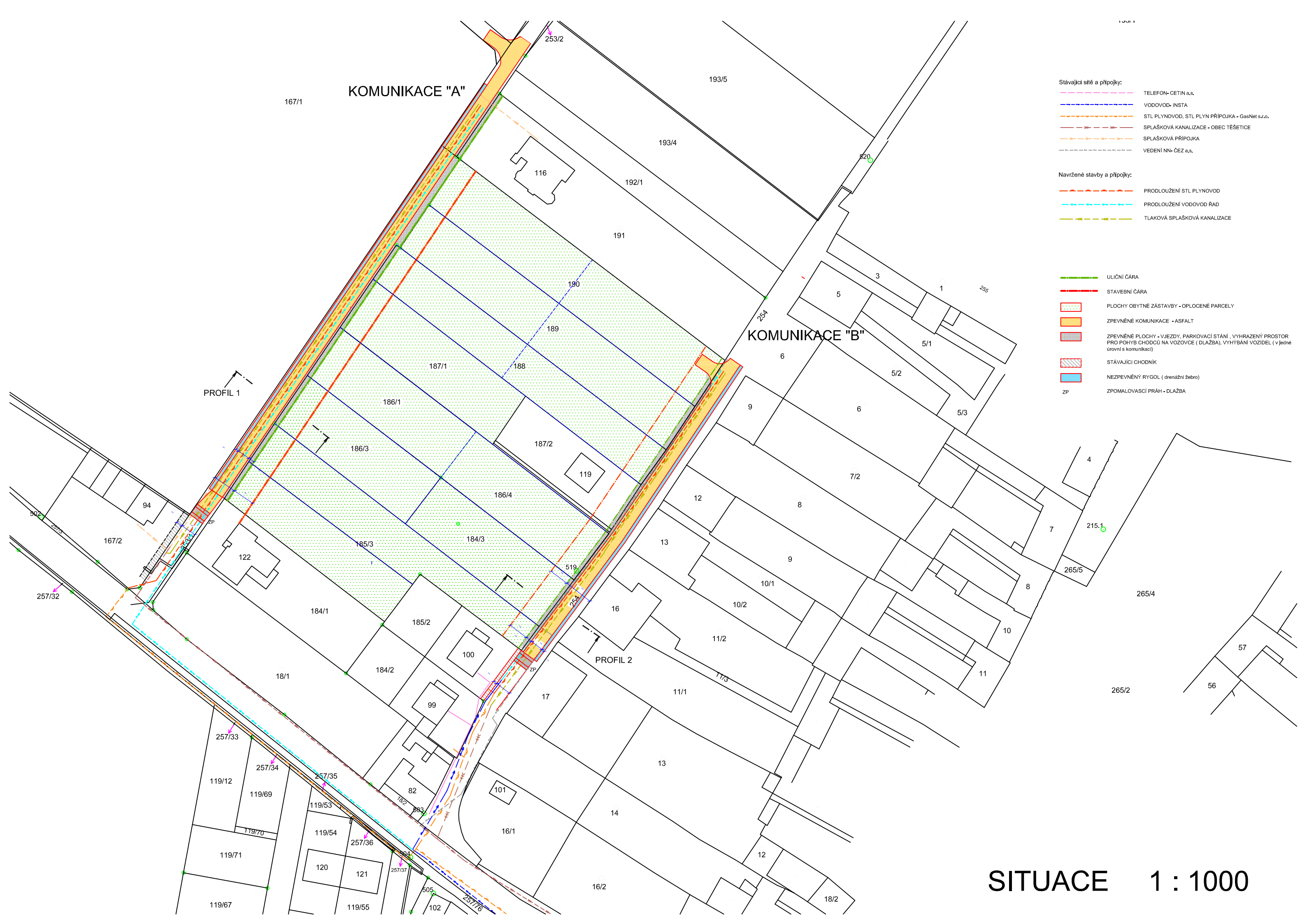
15

48

49

5

P_120



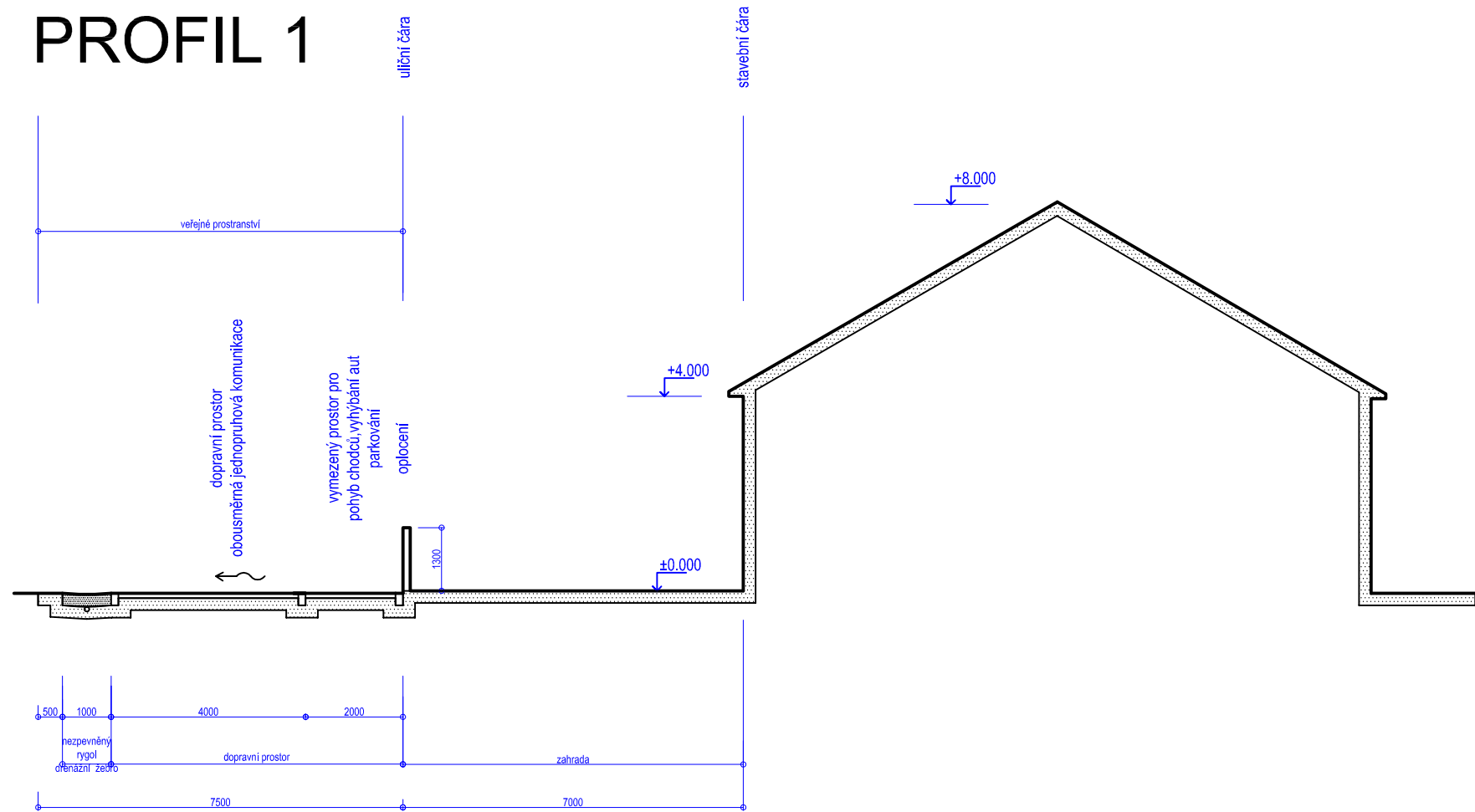
- Stávající sítě a přípojky:**
- TELEFON- CETIN a.s.
 - VODOVOD- INSTA
 - STL PLYNOVOD, STL PLYN PŘÍPOJKA - GasNet s.r.o.
 - SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - OBEC TĚŠETICE
 - SPLAŠKOVÁ PŘÍPOJKA
 - VEDENÍ NN- ČEZ a.s.

- Navržené stavby a přípojky:**
- PRODLOUŽENÍ STL PLYNOVOD
 - PRODLOUŽENÍ VODOVOD ŘAD
 - TLAKOVÁ SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

- ULIČNÍ ČÁRA
- STAVEBNÍ ČÁRA
- PLOCHY OBYTNÉ ZÁSTAVBY - OPLOCENÉ PARCELY
- ZPEVNĚNÉ KOMUNIKACE - ASFALT
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - VJEZDY, PARKOVACÍ STÁNÍ , VYHRAZENÝ PROSTOR PRO POHYB CHODCŮ NA VOZOVCE (DLAŽBA), VYHÝBÁNÍ VOZIDEL (v jedné úrovni s komunikací)
- STÁVAJÍCÍ CHODNÍK
- NEZPEVNĚNÝ RYGOL (drenážní žebro)
- ZP ZPOMALOVCÍ PRAH - DLAŽBA

SITUACE 1 : 1000

PROFIL 1



PROFIL 2

