IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Lokalita : **Ústín - Lokalita Z6**
Místo : Ústín, k.ú. Ústín, parc. č. dle situace
Kraj : Olomoucký

Objednatel : Obec Ústín, Ústín 9, 78346 Těšetice, IČ00635618

Projektant : Ing. Dan Života – autorizovaný architekt ČKA 02480
Dělnická 1147/25, 77900 Olomouc, m.: 603885821

Stupeň: **Územní studie 11/2017**

ÚVOD

Územní studie je zpracována za účelem prověření podmínek a možností využití části území pro výstavbu rodinných domů v k.ú. Ústín na rozvojové lokalitě Z6 Ústín dle platného Územního plánu Ústín 07/2009 situované na severovýchodním okraji obce.
Důvodem pro pořízení územní studie je soukromý záměr podporovaný obcí Ústín a současně podmínka prověření využití řešeného území vyplývajících z platné územně plánovací dokumentace obce. Územní studie prověřuje rozvoj funkčních systémů v území zahrnující podrobnou prostorovou regulaci a veřejnou infrastrukturu v řešené lokalitě. Územní studie je podkladem pro rozhodování v území.

PODKLADY

- Územní plán Ústín
- Digitální katastrální mapa k.ú. Ústín
- Zadání územní studie „Ústín – lokalita Z6“
- Dokumentace stávajících a budovaných sítí technické infrastruktury obce Ústín
- Vyhláška č.269/2009, kterou se mění vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů

VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Lokalita je situována na severovýchodním okraji obce Ústín a přímo severním směrem navazuje na zastavěné území s obytnou zástavbou.
Dle platného Územního plánu Ústín 07/2009 je řešená lokalita Z6 na funkční ploše „BI - bydlení individuální“ , jejímž hlavním využitím je bydlení v rodinných domech.
Pro přístup a dopravní obsluhu lokality Z6 je v územním plánu navržena nová místní komunikace v rámci veřejného prostranství vymezeného v ÚP na funkční plochou „PV – plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch“ a v jihozápadní části je územním plánem vymezena funkční plocha „DS – plocha pro silniční dopravu“ pro parkoviště pro lokalitu Z6.
Východní okraj lokality Z6 byl již v dřívější době zastavěn rodinnými domy včetně realizace dopravní a technické infrastruktury.

URBANISTICKÁ KONCEPCE A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Plochy veřejných prostranství

Urbanistická koncepce rozvojové lokality navazuje severně na stávající zástavbu navrženým veřejným uličním koridorem min. šíře 10 m ve směru východ – západ podél stávající zástavby, na který navazují severním směrem navržené jednotlivé menší veřejné uliční koridory šíře 8 m, které vymezují skupiny jednotlivých klidových obytných zón s rozdělenými menšími pozemky pro zástavbu rodinných domů po obou východních a západních stranách.

Pro zokruhování a budoucí rozvoj zástavby a rozšíření koridoru severním směrem je na severní hranici lokality Z6 navržen veřejný uliční koridor šíře 5,5 m ve směru východ – západ místních obslužnou komunikací jednoproudovou šíře 3,5 m.
Hlavní koridory veřejných uličních prostranství min. šíře 10 m jsou určeny pro umístění páteřních místních obslužnou komunikací dvouproudových šíře 5,5 m (vč. inženýrských sítí vedených pod komunikacemi) s oboustrannými pásy s chodníkem na jedné straně a zatravněnými pásy na druhé (lokálně doplněnými zatravněnými vsakovacími průlehy a stromy) které jsou lokálně rozšířeny o požadovaná centrálně dostupná větší veřejná klidová prostranství (min. celkové plochy 2000m2) pro umístění veřejné zeleně (stromy, keře) a doplňkových odpočinkových a herních prvků (lavičky, dětská hřiště, apod.).
Menší koridory veřejných uličních prostranství šíře 8 m jednotlivých klidových obytných zón skupin rodinných domů jsou určeny pro umístění místních obslužných komunikací šíře 3,5 m (vč. inženýrských sítí vedených pod komunikacemi) se zatravněnými pásy po obou stranách lokálně doplněnými zatravněnými vsakovacími průlehy, stromy, výhybnami a stáními obytných okrsků.

Prostorové uspořádání

Navržené grafické dělení jednotlivých pozemků na stavební pozemky podélného tvaru o max. výměře do max. 1000m2 je závazné.
Navržená zástavba řadovými dvojdomy s uliční stavební čárou 10,0 m od osy komunikace podél severní strany nového hlavního uličního koridoru přímo navazujícího na stávající zástavbu záhumenků i navržená zástavba jednotlivých klidových obytných zón dvojdomy s hlavní hmotou v uliční stavebních čářách 8 m od osy komunikací jednotlivými ulic obytných zón mají charakter ucelené zástavby s lokálními volnými prolukami bez možnosti zástavby v celé šíři pozemku a odstup jednotlivých štítů dvojdomů v prolukách musí být min. ve vzdálenosti 3,5 m od společných hranic.
Před stanovené stavební čáry s uličními nesmí být předstoupeny ani umisťovány žádné objekty ani části objektů.
Garáže musí být pouze součástí hlavní stavby RD. Vzhledem k navrhované dostatečné velikosti hlavních staveb s garážemi a současně vzhledem k menším rozměrům navržených pozemků jsou vyloučeny navazující dvorní křídla. Na pozemcích jsou přípustné drobné samostatné doplňkové stavby dle OTP ve vzdálenosti min. 2,0 m od sousedních pozemků na konci zahrad pouze na stranách shodných se štíty na společné hranici podél.
Koeficient zastavěnosti jednotlivých pozemků zahrnující stavbu hlavní a vedlejší je stanoven max. 40%, výšková hladina pro rodinné domy max. 2 nadzemní podlaží s využitelným obytným podkrovím, orientace hřebene sedlových střech rovnoběžně s uličními stavebními čarami.
Rodinné dvojdomy domy a doplňkové stavby ke stavbám hlavním budou na pozemcích umisťovány v souladu s územní studií a současně v souladu s Vyhláškou č.269/2009, kterou se mění vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.

KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navržené řešení dopravní a technické infrastruktury lokality Z6 je v souladu s ÚP s napojením na nejbližší trasy veřejných inženýrských sítí v řešeném území na veřejných prostranstvích.

Dopravní infrastruktura

V jihozápadní části lze lokalitu napojit na v současné době končící realizovanou místní obslužnou komunikaci (lokálně mezi stávajícími domy zúženou na 3,5 m) a v jihovýchodní části na stávající místní obslužnou komunikaci šíře 5,0 m realizovanou s již rodinnými domy zastavěným východním okrajem lokality Z6.

Hlavní koridory veřejných uličních prostranství podél západní (šíře 12,5m) a jižní (šíře 10m) hranice lokality přímo navazující na stávající zástavbu je situován pro umístění páteřní místní obslužné komunikace dvouproudové šíře 5,5 m a chodníku min. šíře 2,0m podél jedné ze

stran. Podél severní hranice lokality je situován veřejný koridor pro umístění místní obslužné komunikace jednoproudové šíře 3,5 m, která jednosměrně zokruhuje výjezdy místních obslužných komunikací jednotlivých „obytných zón“. Doprava na těchto hlavních místních obslužných komunikací bude řešena dle ČSN 736110 „Projektování místních komunikací“.

Menší koridory veřejných uličních prostranství šíře 8,0m jednotlivých klidových „obytných zón“ skupin rodinných domů, umožňující severním směrem propojení s budoucí rozvojovou plochou nad lokalitou Z6, jsou určeny pro umístění místních obslužných komunikací šíře 3,5 m po obou stranách se zatravněnými pásy lokálně doplněné vsakovacími průlehy, stromy, výhybnami a stáními obytných okrsků umožňující severním směrem propojení s budoucí severní rozvojovou plochou nad lokalitou Z6. Doprava v těchto „obytných zónách“ bude řešena dle TP103.

Součástí lokality Z6 je dle ÚP navrženo i malé veřejné parkoviště umístěné u příjezdu do lokality v jihozápadní části a dle nového požadavku obce navrženo uprostřed lokality další veřejné parkoviště dopravně přístupné z dvouproudové komunikace hlavního jižního koridoru.
Řešená umístění odstavných stání s požadavkem pro min. 2 vozidla u RD v garážích nebo na zpevněných plochách na jednotlivých soukromých pozemcích jsou v souladu s Vyhláškou č.268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby ve znění pozdějšího Předpisu č.20/2012Sb. a ČSN 736110, kdy účelovou jednotkou jsou 2 stání pro byty nad 100 m2.
Řešená parkovací stání na veřejných prostranstvích jsou v souladu s ČSN 736110, kdy účelovou jednotkou je 1 stání na 20 obyvatel, je dle výpočtu bilance parkovacích stání pro obytný okrsek lokality Z6 s celkových počtem max. 100 RD tzn. max. 400 obyvateli požadováno min. 20 krátkodobých stání .

Technická infrastruktura

Lokalita bude napojena splaškovou kanalizací v jihozápadní části na stávající obecní kanalizaci splaškovou gravitační zaústěnou do stávající stoky vedoucí na ČOV Těšetice s kapacitou pro 2050 EO, na kterou je v současnosti připojeno jen 1500 EO a volná rezervní kapacita je dostatečná pro napojení lokality Z6.

Lokalita bude napojena vodovodem v jihozápadní části na stávající obecní vodovod s konečným zokruhováním v jihovýchodní části.

Dešťové vody z lokality budou v maximálně možné míře vsakovány (přímo nebo přes akumulaci) při respektování současných požadavků na hospodaření s dešťovými vodami dle platné legislativy a norem Vyhlášky č.501/2006Sb., ČSN 759010, TNV 759011 v znění pozdějších předpisů, tak aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů v dané lokalitě.
Dešťové vody ze všech RD budou akumulovány a vsakovány na jednotlivých pozemcích RD.
Dešťové vody ze všech veřejných komunikací vč. parkovacích stání a chodníků budou odvedeny do vsakovacích průlehů, muld a rygólů, v případě nutnosti retenovány s regulovaným bezpečnostním přepadem do kanalizace dešťové napojené do stávající kanalizace dešťové s odtokem do vodního toku.

Lokalita bude napojena na stávající síť NN podzemním kabelovým vedení a v případě nutnosti bude navrženo umístění nové trafostanice.

Lokalita může být napojena na stávající síť zemního plynu.

V lokalitě budou vyhrazena místa pro shromažďování, separování a odvoz komunálního odpadu a respektována současná koncepce likvidace odpadu.

KONCEPCE ZELENĚ

Na veřejných plochách zatravněných pásů hlavních koridorů i koridorů obytných zón budou vysazena stromořadí veřejné zeleně např. habr nebo lípa, které budou v místech větších veřejných klidových prostranství rozšířeny o kombinaci skupiny parkových dřevin s keři.
Návrh stromořadí je a musí být koordinován s návrhem umístění inženýrských sítí a jejich ochranými pásmy. V případě vsakovacích průlehů bude zvoleno takové podrobnější řešení, které bude umožňovat koordinaci s navrženou výsadbou stromů. Výsadba stromů bude současně koordinována s umístěním stožárů svítidel veřejného osvětlení. Zvolené druhové složení dřevin bude v souladu s charakterem venkovského prostředí. Veřejná klidová prostranství mohou být doplněna také o další související vybavení (např. lavičky, dětská hřiště, apod.). Přechod do krajiny bude zajišťovat stromořadí v severní části území. Průchodnost do okolní krajiny bude zajištěna po navržených veřejných prostranstvích.

KONCEPCE OSTATNÍCH PRVKŮ

Uliční oplocení umístěná na hranicích pozemků celkové výšky 1,5 m budou mít charakter nízké podezdívky 0,6 m s průhlednou výplní výšky 1,4 m. Zbývající oplocení hranic pozemků budou drátěná průhledná výšky 1,8 m.
Hlavní vjezdy na pozemky budou z rozebíratelné betonové dlažby.
Místa pro umístění centrálních sběrových separovaných kontejnerů budou po levé straně komunikací před retardéry vjezdů do jednotlivých obytných zón a ulic. Individuální nádoby na komunální odpad budou umístěny na jednotlivých soukromých pozemcích.
Po jedné straně uličních koridorů budou umístěny sadové ocelové stožáry bezpaticové výšky 6 m.

LEGENDA LOKALITY

- NAVRHOVANÉ UMÍSTĚNÍ BUDOUCÍCH RD
- NAVRHOVANÉ DĚLENÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO RD
- NAVRŽENÉ STAVEBNÍ ČÁRY ZÁSTAVBY OD OSY KOMUNIKACÍ ZÓNY
- NAVRŽENÉ KOMUNIKACE
- NAVRŽENÉ STROMY VEŘEJNÉ ZELENĚ (NAPŘ. HABR, LÍPA, KEŘE)

LEGENDA PLOCH LOKALITY

- HRANICE DĚLENÝCH POZEMKŮ
- ZASTAVĚNÉ PLOCHY RD A ORIENTACE HŘEBENE SEDLOVÝCH STŘECH
- SOUKROMÁ PLOCHA ZELENĚ
- SJEZDY Z BETONOVÉ DLAŽBY
- VEŘEJNÉ ZPEVNĚNÉ KOMUNIKACE MÍSTNÍ A OBYTNÝCH ZÓN
- VEŘEJNÉ CHODNÍKY Z BETONOVÉ DLAŽBY
- VEŘEJNÉ PLOCHY ZELENĚ S DOPLŇKOVÝMI PRVKY (LAVIČKY, HŘIŠTĚ)
- STANOVIŠTĚ KONTEJNERŮ A PARKOVIŠTĚ ZE ZATRAVŇOVACÍCH ROHOŽÍ

30.10.2018

HIP	Zodpovědný projektant	Vypracoval	Ing. Dan Života autorizovaný architekt č.02480 Dělnická 25 779 00 Olomouc tel.: 603 885 821
Ing.Dan Života	Ing.Dan Života	Ing.Dan Života	

Objednatel: Obec Ústín, Ústín 9, 783 46 Těšetice, IČ 00635618

Kraj :	Stavební úřad :	Stupeň dokumentace :	Formát :	Kopie :
Olomoucký	Olomouc	ÚZEMNÍ STUDIE	3xA4	

Stavba : ÚSTÍN - LOKALITA Z6

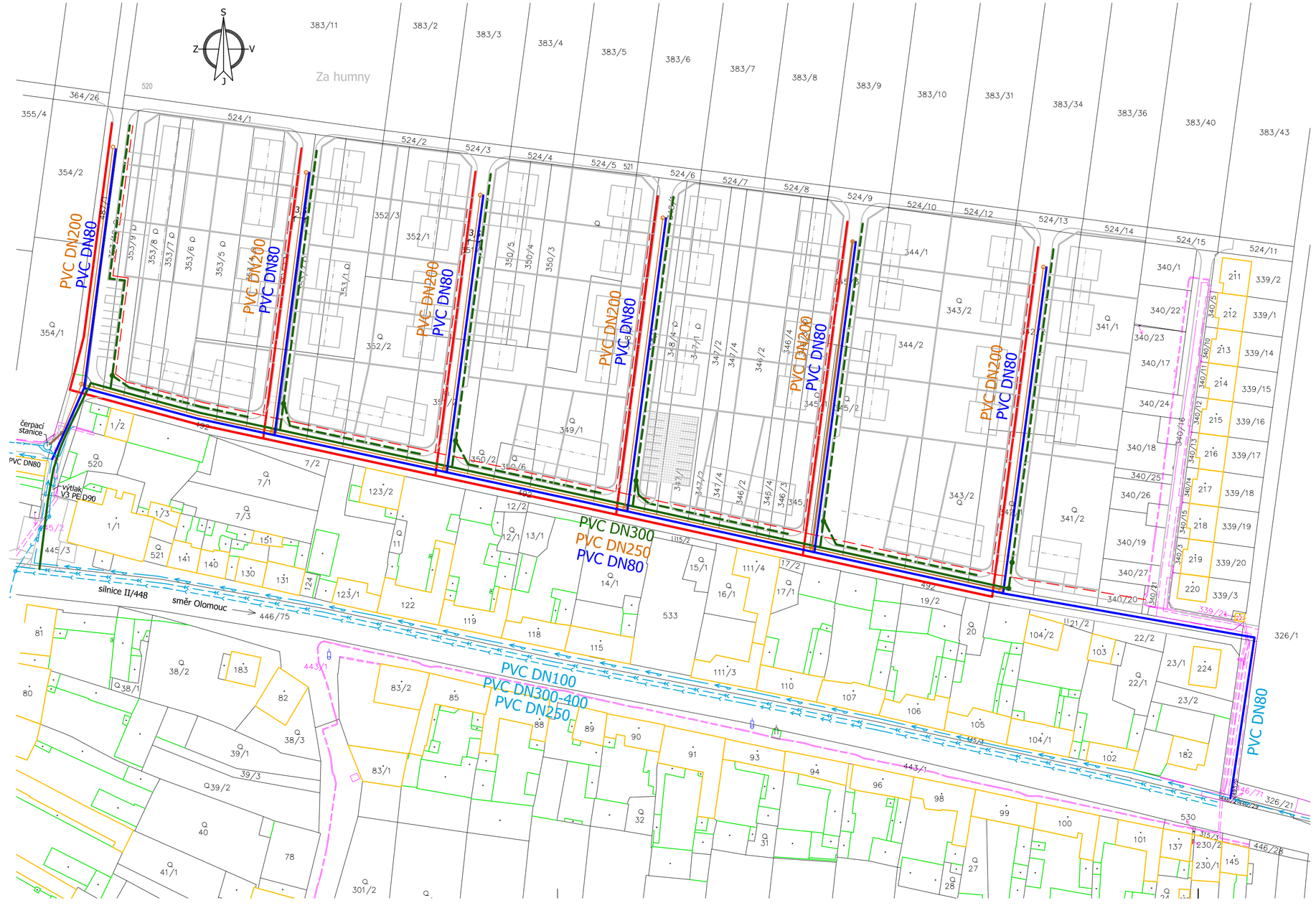
Místo : Ústín, k.ú. Ústín, parc.č. dle situace

Datum :	Stupeň :	Měřítko :
11/2017	ÚS	1:1000

Obsah : SITUACE URBANISTICKÁ

Výkres číslo :

Část :



LEGENDA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ :

- STÁVAJÍCÍ ŘADY KANALIZACE SPLAŠKOVÉ
- ČS — STÁVAJÍCÍ ČERPACÍ STANICE A VÝTLAK KANALIZACE SPLAŠKOVÉ
- STÁVAJÍCÍ ŘADY KANALIZACE DEŠŤOVÉ
- STÁVAJÍCÍ VODOVODNÍ ŘADY
- NAVRHOVANÉ ŘADY KANALIZACE SPLAŠKOVÉ
- NAVRHOVANÉ VODOVODNÍ ŘADY
- NAVRHOVANÉ ŘADY KANALIZACE DEŠŤOVÉ
- NAVRHOVANÉ VSAKOVACÍ PRŮLEHY S DRENÁŽNÍMI TRUBKAMI DO VSAKOVACÍCH JÍMEK S BEZPEČNOSTNÍMI PŘEPADY
- NAVRHOVANÉ VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
- NAVRHOVANÉ KABELY NN SPOLEČNOSTI ČEZ

30.10.2018

HIP	Zodpovědný projektant	Vypracoval	Ing. Dan Života autorizovaný architekt č.02480 Dělnická 25 779 00 Olomouc tel.: 603 885 821
Ing.Dan Života	Ing.Dan Života	Ing.Dan Života	

Objednatel : Obec Ústín, Ústín 9, 783 46 Těšetice, IČ 00635618

Kraj :	Stavební úřad :	Stupeň dokumentace :	Formát :	Kopie :
Olomoucký	Olomouc	ÚZEMNÍ STUDIE	3xA4	

Stavba : ÚSTÍN - LOKALITA Z6

Místo : Ústín, k.ú. Ústín, parc.č. dle situace

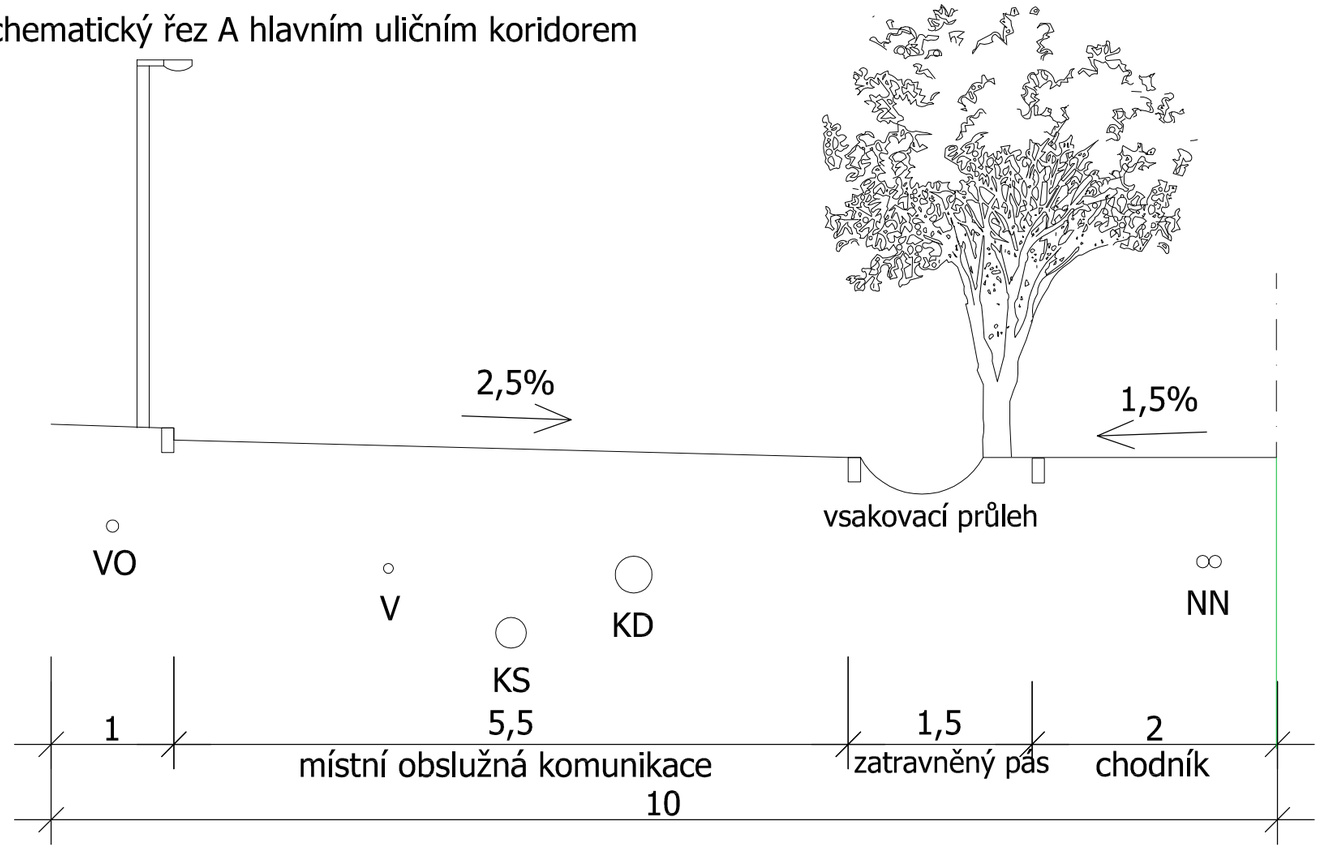
Datum :	Stupeň :	Měřítko :
11/2017	ÚS	1:1000

Obsah : SITUACE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

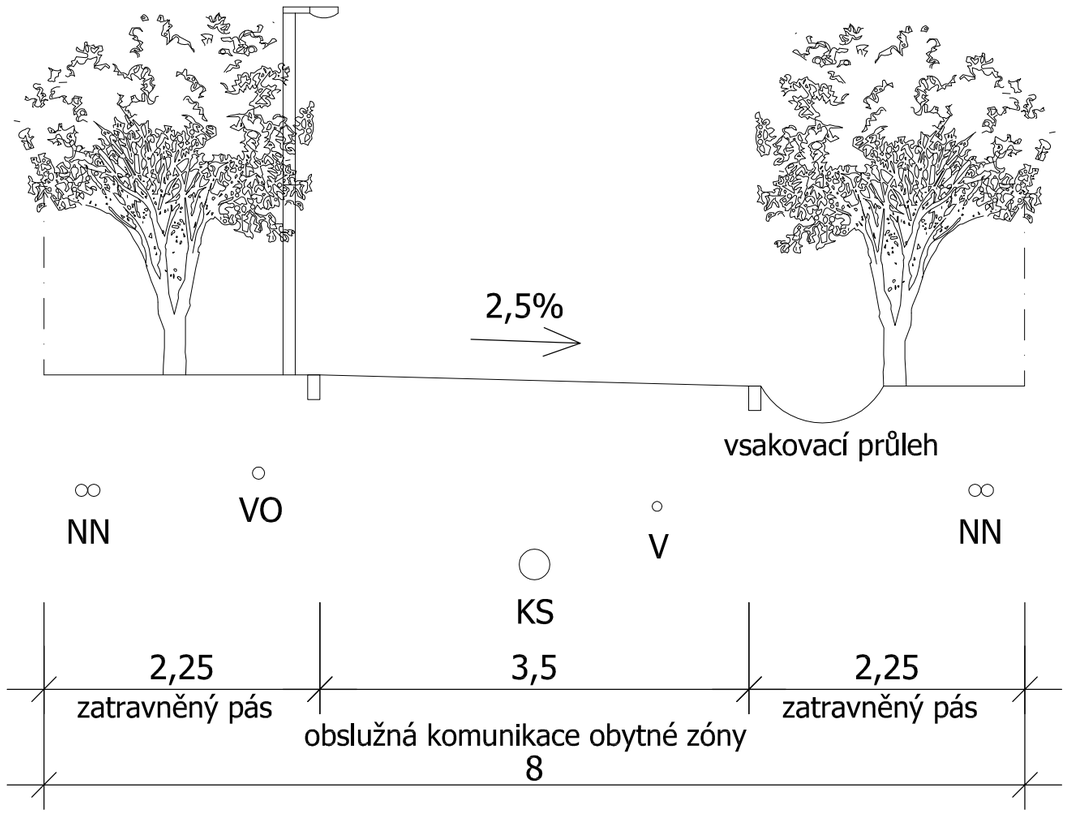
Výkres číslo :

Část :

Schematický řez A hlavním uličním koridorem



Schematický řez B uličním koridorem obytné zóny



30.10.2018

HIP	Zodpovědný projektant	Vypracoval	Ing. Dan Života autorizovaný architekt č.02480 Dělnická 25 779 00 Olomouc tel.: 603 885 821
Ing.Dan Života	Ing.Dan Života	Ing.Dan Života	

Objednatel
Obec Ústín, Ústín 9, 783 46 Těšetice, IČ 00635618

Kraj :	Stavební úřad :	Stupeň dokumentace :	Formát :	Kopie :
Olomoucký	Olomouc	ÚZEMNÍ STUDIE	2xA4	

Stavba :
ÚSTÍN - LOKALITA Z6

Místo :
Ústín, k.ú. Ústín, parc.č. dle situace

Datum :	11/2017
Stupeň :	ÚS
Měřítko :	1:50

Obsah :
ŘEZY ULIČNÍMI PROFILY

Výkres číslo :

Část :