

BŘEZEN 2022

OBEC ARCHLEBOV

ČERNÁ ARCHITEKTURA

ÚZEMNÍ STUDIE ARCHLEBOV

Plocha smíšená obytná - venkovská - SV Z8 v k.ú. Archlebov

Autor: Ing.arch. Martina Černá
Autorizace: Ing. arch. Petra Gescheidtová
Autorizace u ČKA obor architektura A1, č. 03793

Datum: 03/2022

ČERNÁARCHITEKTURA

Ing.arch. Martina Černá

IČ: 75686805

info@cerna-architektura.cz

www.cerna-architektura.cz

tel.: 775229917



OBSAH

	ZPRÁVA	
01	SITUACE - ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 2500
02	SITUACE	1 : 500
03	SITUACE - DOPRAVA	1 : 500
04	SKICA - POHLED DO ULICE	

Plocha smíšená obytná - venkovská - SV Z8 v k.ú. Archlebov

1. Základní údaje:

Místo: k. ú. Archlebov
Zadavatel: Obec Archlebov
Archlebov č. p. 2, 696 33 Archlebov
IČ: 00284751
Pořizovatel: Městský úřad Kyjov,
Odbor životního prostředí a územního plánování,
Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov
Autor: Ing. arch. Martina Černá
Autorizace: Ing. arch. Petra Gescheidtová,
Autorizace u ČKA obor architektura A1, č. 03793
Datum: 03/2022

2. Vymezení, charakter a širší územní vztahy řešené lokality

Řešené území se nachází na východním okraji obce Archlebov v katastrálním území Archlebov v Jihomoravském kraji. Obcí vede významná silnice I. třídy I/54 směrem na Brno a Veselí nad Moravou. Ke dni vydání územního plánu Archlebov bylo v obci evidováno 896 obyvatel.

Dle územního plánu Archlebov, který byl vydán Zastupitelstvem obce Archlebov formou opatření obecné povahy č. 1/2021 dne 31. 05. 2021 usnesením č. 261/21/Z15 a který nabyl účinnosti dne 18. 06. 2021, se jedná o změnu plochy na *plochu smíšenou obytnou - venkovskou SV Z8 (původní - plocha zemědělská)*. Tato plocha je podmíněna zpracováním územní studie, která má za úkol prověřit rozsah a způsob zástavby a obsluhu území dopravní a technickou infrastrukturou.

Řešená lokalita SV Z8 má téměř pravidelný obdélníkový tvar, delší strana je orientována východo-západním směrem. Okolí je tvořeno ze severní a východní strany zemědělskými plochami a ze strany jižní na území navazuje sportovní areál s fotbalovým hřištěm a zázemím. Západní strana řešeného území je ohraničena dvoupodlažními bytovými domy se sedlovou střechou s příjezdovou místní komunikací, která vede kolem budovy Základní školy Archlebov na nedalekou obecní náves. Opačným směrem - od obce - na řadu bytových domů navazuje zástavba nových samostatně stojících rodinných domů (dle ÚP plocha SV Z2 a Z3).

V rámci stávající komunikace jsou vedeny veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plynovod, vedení NN, sdělovací kabely).

Celková výměra řešeného území je 1,5701 ha.

3. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Středem řešené lokality je navržena páteřní komunikace, která na západní straně prochází mezi bytovými domy a napojuje se zde na stávající místní komunikaci. Napojení dopravních komunikací není součástí této studie a bude řešeno v navazující projektové dokumentaci dle platných norem. Nová páteřní komunikace rozděluje lokalitu na severní a jižní část, ty jsou pak rozděleny do jednotlivých stavebních parcel. Na severovýchodní straně lokality je komunikace ukončena obratištěm umístěným v prostoru určeném pro veřejnou zeleň, jde o otevřené veřejné prostranství. V budoucnu zde bude možné navázání a propojení s případnou novou zástavbou. Na jižní straně lokalita sousedí se sportovním areálem, v jehož východní části vede kolem zázemí areálu stávající nebezpečná cesta. Nová páteřní komunikace je navržena s odbočením a napojením na tuto cestu, dojde tak k zaokrouhnutí celé lokality. V budoucnu se počítá s úpravou stávající cesty a s jejím zpevněním. Řešení úprav této cesty není součástí územní studie.

Nová komunikace, která bude dopravně obsluhovat řešenou lokalitu, je navržena jako obytná zóna - jako společný prostor pro pohyb chodců i vozidel. Navržená silnice má šířku - 5,5m. Na obě strany silnice navazují průběžné pásy určené pro veřejnou zeleň a pro podélné stání vozidel s povrchem ze zatravnovacích dlaždic. Na tento pás navazují jednotlivé stavební parcely. Každá parcela má navržený sjezd na komunikaci, sjezdy jsou široké 6m a umožňují parkování aut před rodinnými domy a to na vlastních pozemcích.

Technická infrastruktura

V rámci stávající místní komunikace jsou vedeny veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plynovod, vedení NN, sdělovací kabely - nadzemní nebo podzemní vedení). V místě napojení nové silnice na stávající komunikaci bude provedeno připojení na veškeré sítě technické infrastruktury, které danou lokalitu obsluhují.

Návrh rekonstrukce nebo úpravy stávající komunikace a podmínky a detaily napojení na inženýrské sítě nejsou součástí této územní studie a budou řešeny v navazující projektové dokumentaci (DUR/DSP).

4. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Rozsah a způsob uspořádání zástavby

Řešená lokalita umožňuje rozdělení na **17 stavebních parcel**. Výměry parcel jsou od 547 do 1003 m². Přesné vytyčení a výměry jednotlivých parcel jsou uvedeny v novém geometrickém plánu řešené lokality.

Lokalita se nachází na okraji obce a přímo nenavazuje na stabilizované zastavěné území. Proto jsou navrženy tyto regulační prvky:

Regulační prvky nové zástavby:

- *charakter a struktura zástavby* - zástavba samostatně stojících rodinných domů příp. dvojdomů. Nejsou povoleny domy typu roubenka, srub a mobilheim.

- *stavební čára* - stavební čára je umístěna 5m od hranice stavebních parcel s komunikací (obecní pozemek). V rámci stavební parcely (na příjezdové komunikaci v návaznosti na sjezd) je umožněno umístit kryté stání pro jedno nebo dvě vozidla na hranici pozemku se sousedním pozemkem (obecní pozemek nebo stavební parcela).

- *oplocení* - předzahrádky zůstávají neoplocené jako součást veřejného prostranství. Oplocení je povoleno pouze v linii stavební čáry, počítá se s umístěním branek a vjezdových bran, výška max. 1,3m. Mezi jednotlivými stavebními parcelami se doporučuje použít jako oplocení pletivo.

- *uliční čára* - umístěním plotů na úroveň stavební čáry se uliční čára nachází v místě čáry stavební. Celý prostor ulice tak tvoří veřejné prostranství.

- *výšková regulace zástavby*: max. 2 NP + podkroví. Úroveň 1.NP rodinných domů bude max. 0,60m nad úrovní chodníku

- *typ zastřešení* - jsou povoleny veškeré druhy zastřešení (sedlové, pultové, ploché), je povolena okapová i štítová orientace střechy. Nedoporučuje se lesklý typ střešní krytiny.

- *odstupy staveb* - umístění staveb na pozemku je dané stavební čarou a odstupovými vzdálenostmi danými §25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Využití pozemků

Podle Územního plánu Archlebov se jedná o plochu **SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ**

Hlavní využití:

- Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související převážně s bydlením individuálního charakteru s doplňkovou funkcí občanského vybavení a drobné výroby.

Přípustné využití:

- Pozemky staveb rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení.
- Stávající bytové domy.
- Pozemky vinic a zahrad.
- Pozemky staveb pro individuální rekreaci.
- Pozemky dopravní a technické infrastruktury.
- Pozemky pro vodní díla.
- Pozemky pro odstavná a parkovací stání, hromadné a řadové garáže.
- Pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň.
- Pozemky pro dětská hřiště.
- Pozemky pro ubytovací zařízení (např. penziony) a stravování (např. restaurace).
- Vinné sklepy

Podmíněně přípustné využití:

- Pozemky staveb nerušící drobné výroby, nevýrobních služeb a občanské vybavenosti místního významu, (např. kadeřnictví, obchod, ordinace, penzion, zařízení pro seniory,...) (s výjimkou rušících provozů jako autolakovny, klempířství apod.) za podmínek, že
 - nejsou vyvolány nové požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu v území nebo jejich úpravu;
 - odpovídá charakterem a významem danému prostředí;
 - celková plocha není větší než 250 m².

Nepřípustné využití:

- Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
- Využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

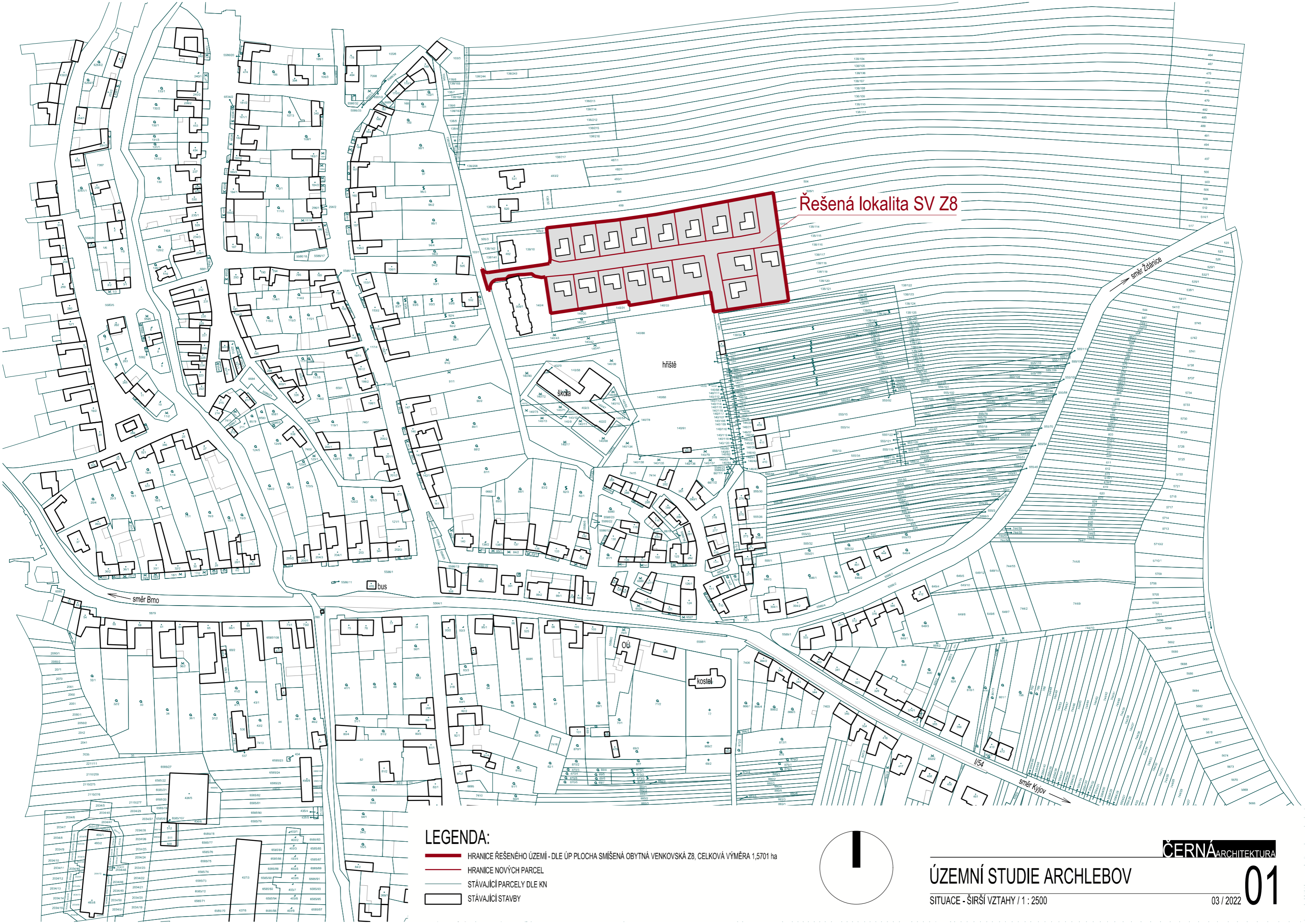
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- Zástavbu ve stabilizovaných plochách řešit v návaznosti na okolní venkovský charakter a výškovou hladinu zástavby.
- Výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví

Územní studie tyto podmínky plně respektuje.

5. Odtokové poměry v území

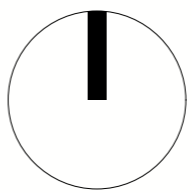
Odtokové poměry v řešené lokalitě Z8 budou částečně ovlivněny výstavbou rodinných domů, k jinému ovlivnění nedojde. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou odváděny dešťovou kanalizací, na stavebních pozemcích bude zajištěna maximální kumulace dešťových vod pro zachování retenční schopnosti krajiny.



Řešená lokalita SV Z8

LEGENDA:

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - DLE ÚP PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ VENKOVSKÁ Z8, CELKOVÁ VÝMĚRA 1,5701 ha
- HRANICE NOVÝCH PARCEL
- STÁVAJÍCÍ PARCELY DLE KN
- STÁVAJÍCÍ STAVBY

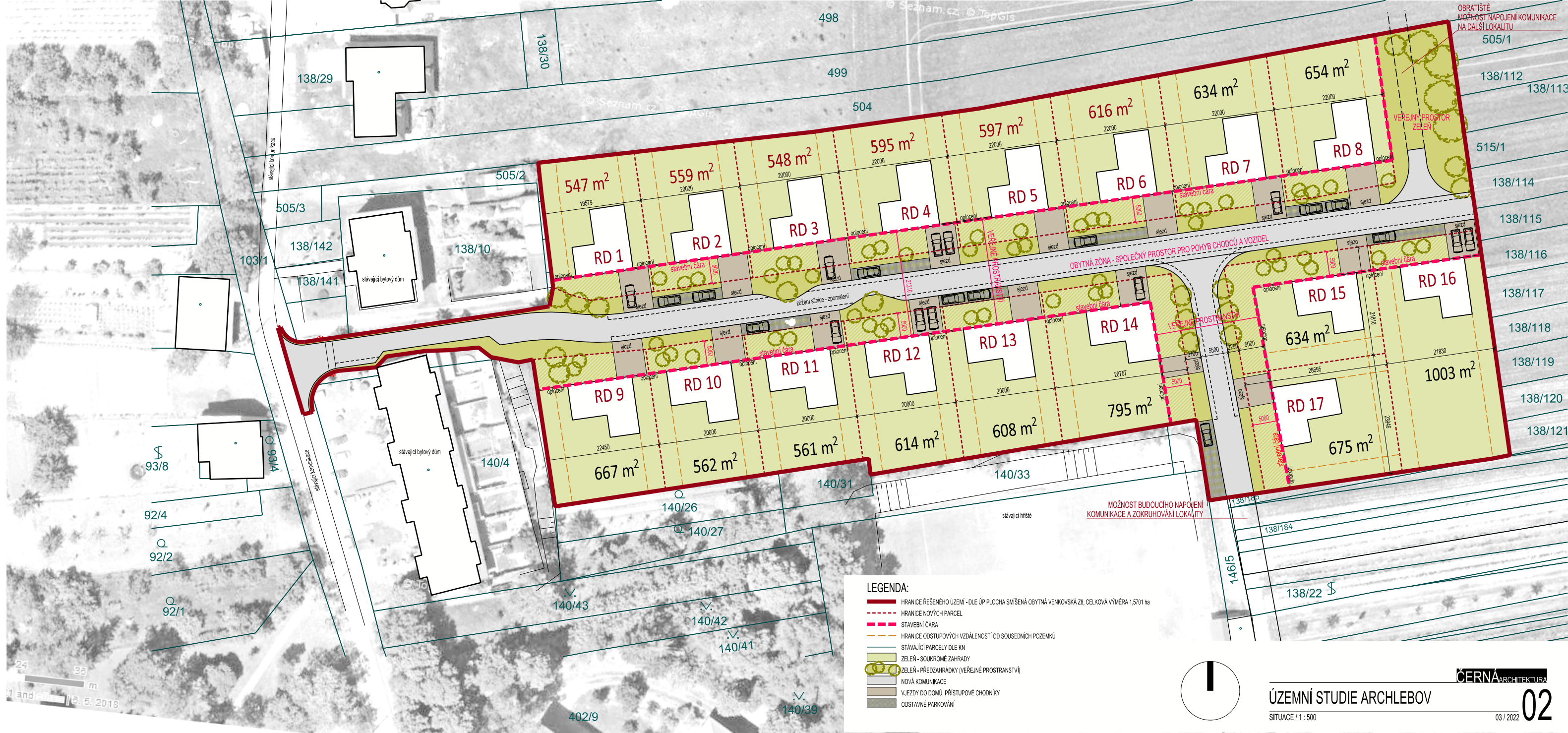


ÚZEMNÍ STUDIE ARCHLEBOV

SITUACE - ŠIRŠÍ VZTAHY / 1 : 2500

ČERNÁ ARCHITEKTURA

03 / 2022 **01**



OBRÁTITĚ
MOŽNOST NÁPOJENÍ KOMUNIKACE
NA DALŠÍ LOKALITU

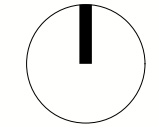
VEŘEJNÝ PROSTOR
ZELEN

OBYTNÁ ZÓNA - SPOLEČNÝ PROSTOR PRO POHYB CHODCŮ A VOZIDEL

VEŘEJNÝ PROSTOR
ZELEN

MOŽNOST BUDOUCÍHO NÁPOJENÍ
KOMUNIKACE A ZOKRUHOVÁNÍ LOKALITY

- LEGENDA:**
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - DLE ÚP PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ VENKOVSKÁ Z8, CELKOVÁ VÝMĚRA 1.5701 ha
 - - - HRANICE NOVÝCH PARCEL
 - · — · STAVEBNÍ ČÁRA
 - - - HRANICE ODSTUPOVÝCH VZDÁLENOSTÍ OD SOUSEDNÍCH POZEMKŮ
 - · — · STÁVAJÍCÍ PARCELY DLE KN
 - ZELEN - SOUKROMÉ ZAHRADY
 - ZELEN - PŘEDZAHRADKY (VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ)
 - NOVÁ KOMUNIKACE
 - VJEZDY DO DOMŮ, PŘÍSTUPOVÉ CHODNÍKY
 - ODSTAVNÉ PARKOVÁNÍ



ÚZEMNÍ STUDIE ARCHLEBOV

SITUACE / 1 : 500

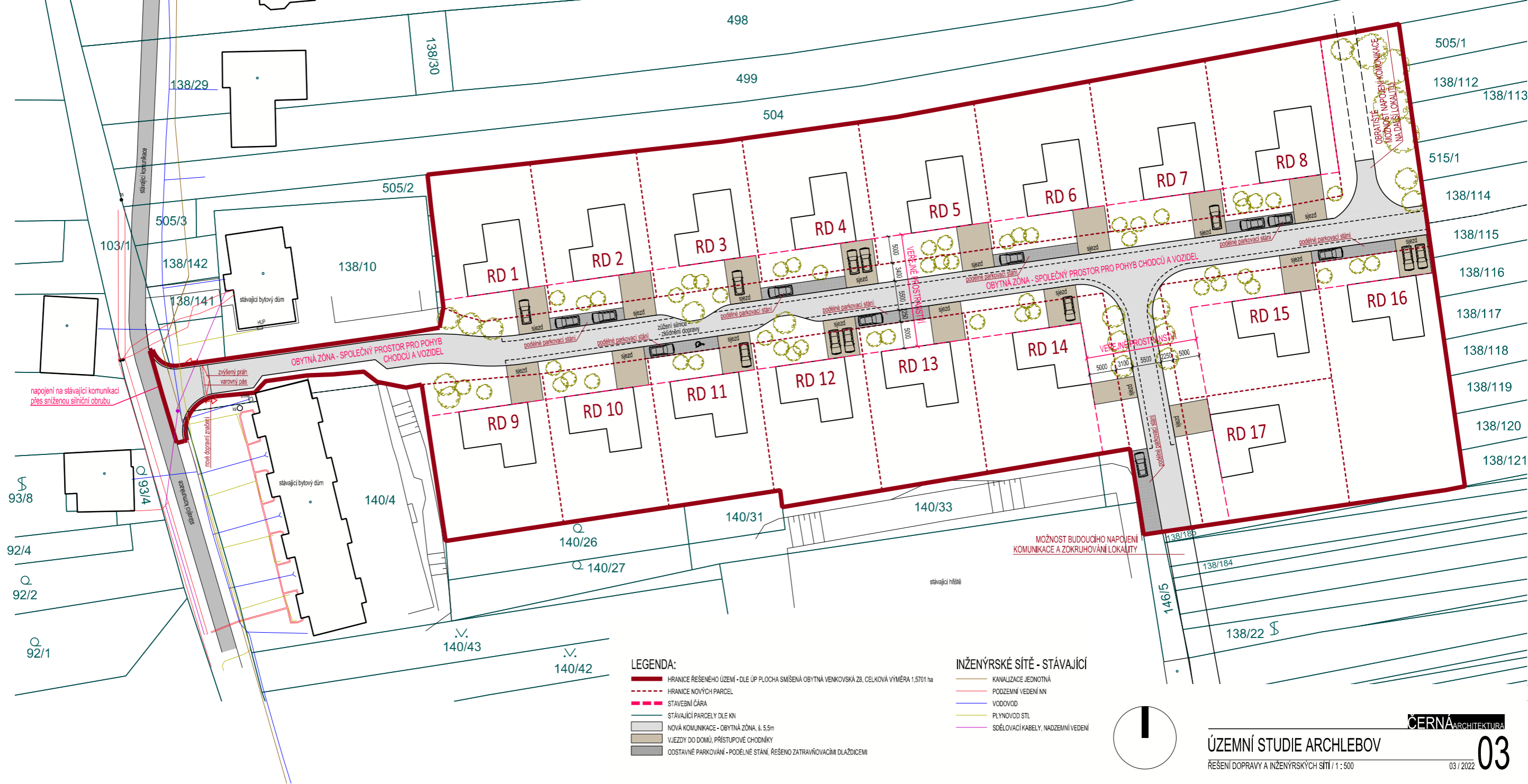
ČERNÁ ARCHITEKTURA

02

03 / 2022



1 and 1/2 13. 5. 2013



napojení na stávající komunikaci přes sníženou silniční obrubu

zvýšení prahu varovný pás

nové dopravní značení

OBYTNÁ ZÓNA - SOLEČNÝ PROSTOR PRO POHYB CHODCŮ A VOZIDEL

zúžení silnice - zúžení dopravy

MOŽNOST BUDOUCÍHO NAPOJENÍ KOMUNIKACE A ZOKRUHOVÁNÍ LOKALITY

OBRÁTITĚ NAPOJENÍ KOMUNIKACE MOŽNOST NAPOJENÍ NA DALŠÍ LOKALITU

- LEGENDA:**
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - DLE ÚP PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ VENKOVSKÁ Z8, CELKOVÁ VÝMĚRA 1,5701 ha
 - - - HRANICE NOVÝCH PARCEL
 - STAVEBNÍ ČARA
 - STÁVAJÍCÍ PARCELY DLE KN
 - NOVÁ KOMUNIKACE - OBYTNÁ ZÓNA, š. 5,5m
 - VJEZDY DO DOMŮ, PŘÍSTUPOVÉ CHODNÍKY
 - ODSŤAVNÉ PARKOVÁNÍ - PODELNÉ STÁNÍ, ŘEŠENO ZATRAVŇOVACÍMI DLAŽBICEMI

- INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - STÁVAJÍCÍ**
- KANALIZACE JEDNOTNÁ
 - PODZEMNÍ VEDENÍ NN
 - VODOVOD
 - PLYNOVOD STL
 - SĎĚLOVACÍ KABELY, NADZEMNÍ VEDENÍ

