

ÚZEMNÍ STUDIE

VÝCHODNÍHO OKRAJE VLACHOVIC



Pořizovatel: MěÚ Nové Město na Moravě, Vratislavovo nám. 103, 592 31
Zhotovitel: Ing. arch. Barbora Jenčková, Jugoslávská 75a, 613 00 Brno
Objednatel: Obec Vlachovice
Datum: Březen 2019

OBSAH DOKUMENTACE:

TEXTOVÁ ČÁST:

1. Základní identifikační údaje
2. Podklady
3. Vymezení území
4. Cíle a účel studie
5. Přírodní podmínky
6. Kulturní hodnoty
7. Průzkumy a měření se závěry
8. Urbanisticko-architektonická koncepce
 - 8.1. Urbanistická koncepce
 - 8.2. Navržené regulační prvky
9. Veřejná prostranství
10. Koncepce dopravního řešení
 - 10.1. Automobilová doprava
 - 10.2. Doprava v klidu
 - 10.3. Pěší doprava

Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy

GRAFICKÁ ČÁST:

- | | | |
|----|---|--------|
| 01 | SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ | 1:2000 |
| 02 | URBANISTICKÝ NÁVRH, PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ | 1:1000 |
| 03 | KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY | 1:1000 |

1. Základní identifikační údaje

Název akce: Územní studie východního okraje Vlachovic (dále "studie")
Místo: k.ú. Vlachovice u Rokytna
Pořizovatel: MěÚ Nové Město na Moravě, Vratislavovo nám. 103, 592 31
Zhotovitel: Ing. arch. Barbora Jenčková, Jugoslávská 75a, 613 00 Brno
Datum: únor 2019

2. Poklady

Studie je řešena na základních mapových podkladech a to podkladech katastrální mapy a základních mapách ČR M 1:10000.

Územní plán obce Vlachovice.

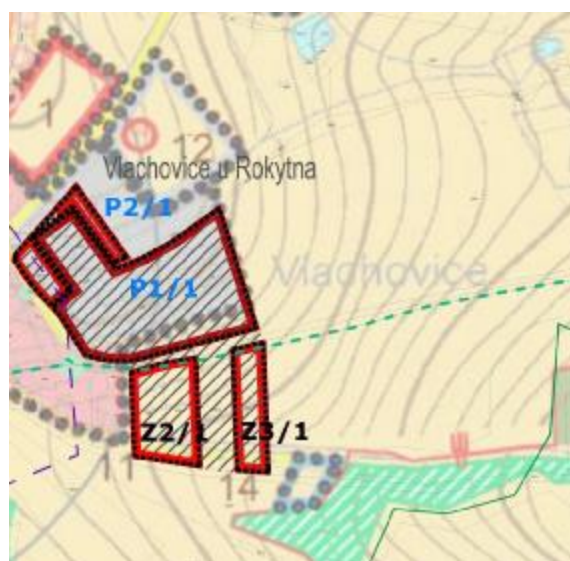
Hlavním podkladem je Územní studie východního okraje Vlachovic zaevidovaná v červnu 2015.

3. Vymezení území

Řešené území je vymezeno územně plánovací dokumentací (ÚPO Vlachovice - změna č.1) plochami P1/1, P2/1, Z2/1, Z3/1, plochami přiléhajícími veřejných prostranství a pozemkem parc.č. 298/9 mezi Z2/1 a Z3/1.

Přestavbová plocha P1/1 je zařazena do plochy s rozdílným způsobem využití: Plochy smíšené obytné (hlavní využití: bydlení; přípustné: pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství; podmíněně přípustné: pozemky související dopravní a technické infrastruktury; nepřípustné: takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území).

Přestavbová plocha P2/1, zastavitelné plochy Z2/1 a Z3/1 jsou zařazeny do funkčního využití: plochy bydlení (přípustná funkce: bydlení /v rodinných domech/; podmíněná funkce: občanské vybavení /obchod, služby, zdravotnictví/; základní regulace/podmínky využití: respektování současné prostorové kompozice sídla/ negativní vlivy podmíněné funkce nesmí nad míru přípustnou ovlivňovat funkci přípustnou).



Výřez ÚPO Vlachovice s plochami - P1/1, P2/1, Z2/1, Z3/1 (koordinační výkres).

4. Cíle a účel studie

Hlavním cílem studie je prověřit možnosti využití vymezených přestavbových ploch a zastavitelných ploch v souladu s požadavky platné územně plánovací dokumentace a upřesněnými potřebami vyplývajícími z konkrétních požadavků na využití pozemků.

Prověření formy a způsobu zástavby rodinnými domy u ploch zastavitelných Z2/1 a Z3/1 a na přestavbové ploše P2/1, u přestavbové plochy P1/1 byl výchozím podkladem pro řešení plochy záměr vlastníků pozemků.

Účelem studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

5. Přírodní podmínky

Lokalita je situována na východním okraji obce. Lokalita dílem zahrnuje zastavěné území a navazuje na něj - jihovýchodním směrem přechází do volné krajiny. Území lokality je svažité, orientace svahu jihovýchodní. Nadmořská výška lokality se pohybuje v rozmezí od 730 m n.m. do 757 m n.m..

Území se nachází v III. zóně CHKO Žďárské vrchy, z čehož vyplývá nutnost akceptovat obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy - viz příloha.

Území navazuje na obytnou zástavbu obce a proto zde nesmí být umístěovány činnosti narušující svým provozováním a užíváním kvalitu obytného prostředí.

Zastavitelné i přestavbové plochy se nacházejí mimo stanovená záplavová území.

Přestavbové území je tvořeno plochami bývalého zemědělského družstva včetně zpravidla nevyužívaných zemědělských objektů a pozemky navazujícími. Zastavitelné plochy jsou v současnosti převážně zatravněné plochy. Pozemky lokality se nacházejí na půdách BPEJ 9.36.24 - III. tř. ochrany.

Na řešeném území nejsou podle údajů v územně plánovací dokumentaci provedeny plochy odvodnění.

Přístup do lokality (současný) je v části zpevněnou komunikací, zčásti polní cestou (nezpevněnou účelovou komunikací).

V lokalitě se nachází vzrostlá zeleň zejména podél komunikací.

Podél komunikací a pod komunikacemi jsou v území inženýrské sítě - kanalizace, elektrorozvody nadzemní slaboproudé sítě.

6. Kulturní hodnoty

Na řešeném území se nenachází žádné kulturní památky zapsané v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu.

V případě realizace staveb pro stavebníky vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle § 22 odst. 2 a § 23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

7. Průzkumy a měření se závěry

Na řešeném území nebyly prováděny žádné průzkumy. Při dalších projektových pracích je třeba provést hydrogeologický průzkum k posouzení vsakovacích poměrů podloží pro zasakování dešťových vod ze střech, zpevněných ploch a komunikací, posouzení IG poměrů pro zakládání RD a komunikací a posouzení těžitelnosti hornin, zjištění množství půdního radonu měřeními a stanovení stupně radonového rizika. Tyto průzkumy je možné provádět individuálně pro jednotlivé stavební parcely.

8. Urbanisticko architektonická koncepce

8.1. Urbanistická koncepce

Koncept řešení navazuje na urbanistickou strukturu sídla. Urbanistická koncepce řešení lokality vychází ze stávajícího způsobu zastavění obce a přírodních podmínek daného území.

Nová zástavba rodinných domů je umístěna v plochách vymezených ÚPO Vlachovice jako Plochy bydlení. Je navržena podél přístupových komunikací. Zástavba zastavitelných ploch (Z2/1 a Z3/1 dle ÚPO Vlachovice) využívá stávající uspořádání pozemků, které vzhledem ke své velikosti umožní realizaci volnější zástavby vzhledem k okrajové poloze v obci.

V rámci přestavbového území – v ploše P2/1 dle ÚPO Vlachovice je navržena nová zástavba 2 rodinných domů. Zástavba je navržena pouze podél přístupové komunikace. Poloha pozemků (včetně P2/1) v III. zóně CHKO Žďárské vrchy vyžaduje dodržení minimální výměry disponibilního pozemku každé ze staveb 800m². Pozemky související s každou ze staveb 2 RD jsou proto vymezeny o výměře větší než 800m², přičemž zástavbu lze situovat pouze v západní části území při komunikaci, část pozemků na severovýchodním okraji není využitelná pro zástavbu, jedná se o pozemky zahrad či pastvin představující rámec zeleně a zázemí staveb bydlení.

Zástavba rodinných domů je plně v souladu s podmínkami využití dle ÚPO Vlachovice.

V rámci přestavbového území - plochy P1/1- jsou zapracovány záměry využívající zčásti stávající zemědělskou zástavbu, i když měřítko a velikost této zástavby zcela nekoresponduje s původní zástavbou a charakterem obce. Využití této plochy pro penzion a sportovně rekreační areál je navrženo v souladu s ÚPO Vlachovice - zařazení této plochy v platné územně plánovací dokumentaci: plochy smíšené obytné (přípustné – pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství; podmíněně přípustné – pozemky související dopravní a technické infrastruktury; nepřípustné – takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území). Z podmínek využití ÚPD tedy vyplývá, že záměr realizace sportovně- rekreačního areálu a ubytování v ploše je možný jakožto občanské vybavení (pro tělovýchovu a sport).

Podmínkou využití k danému záměru je taková kapacita a způsob užívání staveb, které nezpůsobí narušení užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.

Parcelace území respektuje zpravidla stávající parcelní členění a vychází z potřeby dopravního napojení ze stávajícího systému dopravní obsluhy obce, v případě rodinné zástavby v ploše přestavby (P2/1 dle ÚPO Vlachovice) je navržena taková parcelace, která zajistí minimální výměru disponibilního pozemku 800m² pro rodinný dům. Dopravní infrastruktura je doplněna tak, aby šířkovými poměry odpovídala využití ploch v území.

Zástavba rodinných domů je limitována vymezenými nezastavitelnými částmi stavebního pozemku tak, aby se začlenila do struktury obce a byly dodrženy minimální odstupové vzdálenosti dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Zástavba lokality je navržena jako samostatně stojící rodinné domy. Vyloučena je řadová zástavba.

Veřejná prostranství jsou členěna na komunikace, zeleň ve veřejných prostranstvích pro doplnění zeleně ve veřejném prostoru a veřejná prostranství ostatní, kde budou realizovány mimo jiné sjezdy na pozemky a další doplnění zeleně.

Plošná velikost stavebních pozemků je vymezena požadavky CHKO Žďárské vrchy, na každém z pozemků bydlení lze umístit pouze 1 rodinný dům.

8.2. Závazné regulační prvky

Nezastavitelná část stavebních pozemků - vyznačena ve výkresové části „Urbanistický návrh a prostorové uspořádání“ - do této části mohou v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, arkýřů apod., rovněž je do této části možné umístit podzemní stavby technické infrastruktury a dopravní infrastrukturu, do této nezastavitelné části stavebních pozemků nelze umístit stavbu hlavní ani doplňkovou.

Orientace hřebene hlavní (převažující) hmoty objektu – vyznačena ve výkresu „Urbanistický návrh a prostorové uspořádání“.

Výška zástavby. Rodinné domy budou výšky jednoho nadzemního podlaží s možným využitím podkroví. Úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude max. 60 cm nad okolním terénem, výška hřebene stavby max. 9,5 m nad upraveným terénem.

Doprava v klidu. Každý rodinný dům musí mít minimálně jedno stání pro osobní automobil na vlastním pozemku.

Architektonické řešení (typ zastřešení, proporce půdorysu, výškové osazení apod.) bude odpovídat Obecným podmínkám pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy.

10. Dopravní řešení

10.1. Automobilová doprava

Dopravní obsluha nově navrhovaných RD na pozemcích s označením 1 a 2 a navrhovaných objektů občanské vybavenosti je řešena napojením na stávající místní komunikaci obslužnou, která bude stavebně upravena. Rodinné domy na stavebních pozemcích s označením 3, 4 a 5 budou dopravně přístupné z navržené obslužné komunikace - prodloužení stávající komunikace. U této obslužné komunikace se jedná o funkční třídu D se smíšeným provozem pěší a motorové dopravy.

Z důvodu zakončení obslužné komunikace na jihovýchodním konci jako slepé je na komunikaci navrženo obratiště pro osobní vozy. Obsluha pozemků rodinných domů v jižní části lokality nákladní dopravou (včetně vozidel HZS) bude řešena komunikací při jižním okraji řešeného území, která je ukončena dostatečně kapacitním obratištěm (nově vystavěná účelová komunikace pro obsluhu čerpací stanice kanalizace). Tato komunikace však již není součástí řešené lokality.

Pro zachování prostupnosti krajiny koncepce umožňuje napojení na stávající účelové cesty.

Při návrhu místních komunikací je třeba vycházet z ČSN 73 6110. Při napojení navržených místních komunikací je požadováno dodržení rozhledových poměrů dle ČSN 73 6102.

10.2. Doprava v klidu

Parkování osobních aut bude zajištěno na pozemcích RD. Na pozemcích rodinných domů, nelze uvažovat s parkováním vozidel o hmotnosti větší než 3,5 t.

Na pozemcích se smíšeným obytným využitím je třeba dimenzovat odstavná a parkovací stání v rozsahu dle využití území, a to na vlastním pozemku stavby. Pro záměr využití této plochy pro penzion a sportovně rekreační areál je na pozemku areálu vymezeno celkem 27 parkovacích stání včetně 2 stání pro osoby se sníženou schopností pohybu. Vzhledem k plošné rozloze areálu lze dle potřeby umístit v rámci jeho území další parkovací stání.

10.3. Pěší doprava

Pěší doprava je uvažována v rámci místní komunikace funkční skupiny D se smíšeným provozem.

Brno, březen 2019

Ing. arch. Barbora Jenčková