ÚZEMNÍ STUDIE KELČANY

ATELIER 100D

únor 2024

Plocha smíšené obslužné funkce – 6b – OB v k.ú Kelčany

Investor : **Future Technology Systems s.r.o.**
Hlubinská 1378/36
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
IČ: 29448891
DIČ: CZ29448891
Tel: +420 773 918 699
www.futuretechnology.cz
info@futuretechnology.cz

Zhotovitel : **Atelier 100D**
Jungmannova1031/34
697 01 Kyjov
www.atelier100d.cz
Ing.Jaroslav Vlach
ČKAIT 1005035
IČ: 66976677
Tel: +420 775 112 908
vlach@atelier100d.cz

Autorizace: **Ing. arch. David Vašíček**
Nádražní 1690
696 03 Dubňany
IČ: 87718685
ČKA 04225
A: obor architektura (A.1)
UP: obor územní plánování (A.2)

Datum: **02/2024**

OBSAH

	ZPRÁVA	
01	SITUACE – ŠIRŠÍ VZTAHY	1:1500
02	KOORDINAČNÍ SITUACE	1:1000
03	SITUACE – PLOCHY	1:500
04-07	VIZUALIZACE	

Plocha smíšené obslužné funkce – 11aX v k.ú Kelčany

1. Základní údaje:

Místo:	**k.ú. Kelčany**
Zadavatel:	**Future Technology Systems s.r.o.** **Hlubinská 1378/36** **702 00 Ostrava – Moravská Ostrava** **IČ: 29448891**
Pořizovatel:	**Městský úřad Kyjov** **Odbor životního prostředí a územní plánování** **Masarykovo nám.1/38, 697 01 Kyjov**
Zhotovitel :	**Atelier 100D** **Ing.Jaroslav Vlach, ČKAIT 1005035**
Datum:	**02/2024**

2. Vymezení, charakter a širší územní vztahy řešené lokality

Řešené území se nachází na jihozápadním okraji obce Kelčany v katastrálním území Kelčany v Jihomoravském kraji. Obcí vede silnice III. třídy III/42211 směrem na Vlkoš a na silnici mezi Kyjovem a Žádovicemi. V současné době je v obci Kelčany evidováno 236 obyvatel.

Dle územního plánu Kelčany, který byl vydán Zastupitelstvem obce Kelčany formou opatření obecné povahy č.1/2019 dne 25.7.2019, který nabyl účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení této veřejné vyhlášky, se jedná o změnu *plochy výrobní 11a* na *plochu smíšenou obslužnou X (konkrétně smíšené obslužné funkce OB)*. 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 11a X má téměř obdelníkový tvar, který reaguje na katastrální vymezení pozemků vlastníků zadavatele, obce a státu. Lokalita je z jihovýchodní strany vymezena komunikací III.třídy III/42211, z jihozápadní a severozápadní strany obslužnými místními komunikacemi a ze severovýchodní strany zahradou přiléhající k rodinnému domu. Okolí je tvořeno z jihozápadní a severozápadní strany zemědělskými plochami (orná půda), z jihovýchodní strany komunikací III.třídy a parcelami pro výstavbu (ostatní plocha) a ze severovýchodní strany zahradou navazující na zahrady rodinných domů lemující hlavní silnici obcí, která vede k obecní návsí s kaplí Navštívení Panny Marie.

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

Celková výměra řešeného území je cca 1,1 ha.

3. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Napojení dopravních komunikací není součástí této studie a bude řešeno v navazující projektové dokumentaci dle platných norem. Sjezd ze stávající komunikace Kelčany – Vlkoš je v místě nového, již povoleného sjezdu, řešeného v rámci nově budovaného chodníku, který řeší obec Kelčany. Do areálu povede přístupová komunikace z tohoto sjezdu. V budoucnu je možno zažádat o zřízení nového sjezdu, umožňujícího jednodušší napojení areálu na silnici – v období min. 5 let od data kolaudace chodníku.

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 vnitro-areálové komunikace a na stávající místní komunikaci bude provedeno připojení na veškeré sítě technické infrastruktury, které danou lokalitu obslouží.

4. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Rozsah a způsob uspořádání výstavby

Lokalita se nachází na okraji obce a přímo nenavazuje na stabilizované zastavěné území. Řešená lokalita má charakter vnitro-areálového uzavřeného resortu s náplní splňující podmínky podmíněně přípustného využití dle Územního plánu.

Regulační prvky nové zástavby:

- charakter a struktura zástavby – zástavba samostatně stojících objektů občanské vybavenosti vesnického charakteru s možností integrovaného bydlení správce. Nejsou povoleny objekty pro bydlení v rodinných a bytových domech ani pro individuální rekreaci.

- stavební čára – není přesně vymezena z důvodu zachování stávajícího objektu (bývalý hospodářský objekt), který sám vytváří uliční čáru nepravidelně navazující na uliční zástavbu obce

- uliční čára – uliční čára je dána stávající uliční zástavbou, tedy stávajícím objektem určeným pro přestavbu

- oplocení – oplocení areálu bude řešeno průhledným či poloprůhledným typem oplocení (pletivo, dřevěné plaňkové oplocení), výška oplocení max. 1,5 metru. Oplocení je možno nahradit též systémem lankové konstrukce navrhovaného vinohradu.

- výšková regulace zástavby – max.2 NP nebo 1 NP +podkroví

- typ zastřešení – jsou povoleny veškeré druhy zastřešení (sedlové, pultové, ploché), je povolena okapová i štítová orientace střechy. Nedoporučuje se lesklý typ střešní krytiny. Doporučuje se červená pálená taška na šikmé střechy. U plochých střech se doporučuje zelená extenzivní střecha.

- odstupy staveb – umístění staveb na pozemku je dáno odstupovými vzdálenostmi danými §25 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Využití pozemků

Podle Územního plánu obce Kelčany se jedná o plochu **X - SMÍŠENÁ OBSLUŽNÁ(6b)**

hlavní využití:

- Plochy pro rozvoj aktivit, služeb výrobních i nevýrobních, občanské vybavenosti, rekreaci, s možností integrovaného bydlení správce.

přípustné využití:

Sa- Plochy pro sport a rekreaci bez rekreace rodinného typu (individuální rekreace) bez ubytování a bydlení
Sd- Plochy pro sport a rekreaci bez budov, s možností mobiliáře a oplocení
Sl - Plochy pro servisní a informační služby pro turistiku a rekreaci
Ka - Plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů (např. PCHÚ, PP, PR, VKP, ÚSES, IP)
KW - Plochy pro prvky ÚSES, IP a VKP s významnou funkcí vodohospodářskou
Kz - Plochy pro krajinnou a užitkovou zeleň s funkcí půdoochrannou, stabilizační a doplňkovou hospodářskou
UZ - Plochy pro užitkovou zeleň,, zahrady, extenzivní sady bez nadzemních staveb v malovýrobní struktuře s možností oplocení
Zm - Plochy pro zemědělskou prvovýrobu malovýrobního charakteru
Pa - Plochy pro veřejná prostranství – parky, zeleň, polyfunkční klidové plochy s přípustným zpevněním a drobnou architekturou do 20% plochy
PZ - Plochy pro veřejnou zeleň, parky s přípustným zpevněním ploch do 5% s možností umístění drobné architektury v plochách

podmíněně přípustné využití:při zajištění souladu s funkční prioritou zóny a příznivými vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě dle vahl.č.501/2006 Sb. v platném znění, umístění je doporučeno ověřit podrobnějším řešením prostoru.

Oa - Plochy pro občanskou vybavenost bez funkce bydlení či ubytování
Ob - Plochy pro občanskou vybavenost s možností integrovaného bydlení správce
OB - Plochy pro smíšené obslužné funkce - občanskou vybavenost s možností integrovaného bydlení správce, sport a rekreaci bez rekreace rodinného typu (individuální rekreace) s možností doplňkového ubytování – bez bydlení
OS - Plochy pro občanskou vybavenost – zařízení sociálních služeb s příslušenstvím v přípustné kombinaci s bydlením
Ov - Plochy pro minipenzion s příslušenstvím
M - Plochy pro památníky, sochy s příslušenstvím
SO - Plochy pro sport, rekreaci a rekreační objekty s možností ubytování, bez objektů rekreace rodinného typu resp. individuální rekreace
SKV - Plochy pro vinařský dvůr
Vkb - Plochy pro hospodářský dvůr s ustájením koní s možností integrovaného bydlení správce a ubytováním v minipenzionu
VO - Plochy pro sběrný dvůr (ekodvůr) s příslušenstvím
Ga - Plochy pro garáže, dvougaráže
DTP - Plochy pro dopravu a technické vybavení „DP“ s funkcí veřejného prostranství reprezentující sídlo
Wm - Plochy pro vsakování povrchových vod, poldry, mokřady, opatření ke zpomalení odtoku
Wz - Plochy pro vodní plochy a toky, ochranné a záchytné příkopy
- plochy pro pěší turistiku a cykloturistiku,
- plochy zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu „**DT**“, prostor je doplněn drobnými plochami veřejné a rozptýlené zeleně
- v plochách hromadné garáže umístěné v uzavřeném vnitrobloku, resp. mimo přímý funkční a optický kontakt s veřejným prostranstvím nebo na takto vymezených plochách „**DG**“
DT - Plochy pro dopravu a technické vybavení s plochami veřejné a rozptýlené zeleně, parkování v nezbytném rozsahu, v plochách přípustný mobiliář, drobné plastiky, pomníky, kříže apod.
DG - Plochy pro hromadné garáže

nepřípustné využití:

Oh - Plochy pro občanskou vybavenost – hřbitov s příslušenstvím
Ba - Plochy pro bydlení v rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chodu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, PNV nesmí zasáhnout sousední pozemky, rozsah bydlení min. 50% zastavěných ploch
Bb - Plochy pro bydlení v bungalovech
Bd - Plochy pro bydlení v bytových domech bez hospodářského zázemí, s přípustnou integrovanou maloobchodní činností a nevýrobními službami
Sc - Plochy pro individuální (rodinnou) rekreaci bez funkce trvalého bydlení
SR - Plochy pro rozhlednu s příslušenství
Ss - Plochy pro myslivecký areál, střelnici
SKb - Plochy pro vinné sklepy malovýrobní s možností integrovaného ubytování v rozsahu max.2 pokoje a 6 lůžek
SKm - Plochy pro vinné sklepy malovýrobní bez ubytování
Vb - Plochy pro čistou výrobu, komerci, kanceláře, s možností integrovaného bydlení správce
Vč - Plochy pro čistou výrobu, komerci, kanceláře, bez možností bydlení správce
Vp - Plochy pro průmysl, zemědělská střediska, sklady a rozvoj drobných výrobců bez možností bydlení a ubytování
Vr - Plochy pro výrobu, sklady a rozvoj drobných výrobců bez živočišné výroby a bez bydlení
VS - Plochy pro skladkutko s příslušenstvím
Vz - Plochy pro uskladnění, zpracování a distribuce zemědělské rostlinné produkce (resp.rybářství) bez bydlení a ubytování
DL - Plochy pro polní letiště s příslušenstvím
TE - Plochy pro zařízení fotovoltaické elektrárny s nezbytným příslušenstvím
TZ - Plochy pro těžební a průzkumná zařízení nerostných surovin
Za - Plochy pro zemědělskou velkovýrobu – orná půda a trvalé kultury
ZS - Plochy pro zemědělskou prvovýrobu malovýrobního charakteru s převahou sadů, zahrad a vinohradů v plochách, s možností vázaných objektů v plochách pro uložení příslušenství prvovýroby a úkryt formou drobných hospodářských přístřešků v neurbanizované struktuře, bez oplocení
La - Plochy pro lesy s převážně produkční funkcí
Lk - Plochy pro lesy s převažující funkcí ekologickou a krajinářskou
Lo - Plochy pro lesy s převažující funkcí půdoochrannou a izolační

- nepřípustné jsou plochy pro samotné ubytovny
- činnosti narušující či zatěžující

Územní studie tyto podmínky plně respektuje.

5. Odtokové poměry v území

Odtokové poměry v řešené lokalitě X budou částečně ovlivněny výstavbou objektů splňující podmínky využití Územního plánu, k jinému ovlivnění nedojde. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou odváděny dešťovou kanalizací a ze stavebních objektů bude zajištěna maximální kumulace dešťových vod pro zachování retenční schopnosti krajiny. Veškeré dešťové vody budou jímány a využívány pro hospodaření areálu s vodou, dle retenčních schopností půdy budou následně zasakovány, případně odváděny dešťovou kanalizací dále.

LEGENDA

hranice řešeného území

dle ÚP Plocha smíšené obslužné funkce OB
Plocha pro veřejná prostranství Pa
celková výměra cca 1,1ha

hranice katastru

nové objekty

stávající objekty

0 10 20 30 40 50 100 150

ÚZEMNÍ STUDIE KELČANY

SITUACE - ŠIRŠÍ VZTAHY

1:1500

01

ATELIER 1000

LEGENDA

hranice řešeného území

dle ÚP Plocha smíšené obslužné funkce OB
Plocha pro veřejná prostranství Pa
celková výměra cca 1,1ha

326/1 hranice katastru

nové objekty

stávající objekty

návrh nového chodníku
s přechodem a sjezdy

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ STÁVAJÍCÍ

jednotná kanalizace

vedení NN

vodovod

plynovod

sdělovací kabely

MAJETKOVÉ VYPOŘÁDÁNÍ - směna pozemků

Future Technology Systems s.r.o.

Obec Kelčany

Státní pozemkový úřad

směna pozemků

0 20 40 100

1:1000

02

ÚZEMNÍ STUDIE KELČANY

KOORDINAČNÍ SITUACE

ATELIER 1000

LEGENDA

- stávající zástavba
- novostavba
- hranice řešeného území
- 326/1 hranice katastru
- zbourané objekty
- chodník/komunikace
- tráva/trvalkové záhony
- vodní plochy
- květnatá louka
- mlatové cesty
- dřevěné podium
- parkovací plochy
- plaňkový plot
- vstup/vjezd
- strom
- vinohrad
- kamenné lavice

0 10 20 50

ÚZEMNÍ STUDIE KELČANY

SITUACE - PLOCHY

1:500

03

ATELIER 1000

ÚZEMNÍ STUDIE KELČANY

VIZUALIZACE

JIŽNÍ NÁHLED 04