


# ÚZEMNÍ STUDIE ŠITBOŘICE ÚS2

PRO ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z2/BV A Z13/DS

VYPLÝVAJÍCÍ  
Z ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠITBOŘICE

ČERVEN 2018

TEXTOVÁ ČÁST	
Objednatel: <b>Obec Šitbořice</b>	Požizovatel: <b>Městský úřad Hustopeče</b>
Zhotovitel: <b>Atelier proREGIO, s.r.o.</b>	 <b>pro REGIO</b>
Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě: <b>Ing. arch. Michal Hadlač</b>	
Číslo autorizace: <b>03 497</b>	
Projektant: <b>Mgr. Denisa Janáčová</b>	
Autorizační razítko	

**Textová část**

1. Identifikační údaje.....	3
2. Analytická část.....	3
3. Vymezení řešeného území: širší vztahy, systém veřejných prostranství a zelené infrastruktury ve městě, kompoziční vztahy, prostorové souvislosti.....	5
4. Požadavky a podmínky pro veřejnou infrastrukturu dle § 2 odst. k) stavebního zákona, tzn. dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu a občanské vybavení.....	5
5. Koncepce uspořádání veřejných prostranství a umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury; požadavky na architektonické řešení a vybavení veřejných prostranství ..	9
6. Podmínky pro požární ochranu; ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy .....	9
7. Upřesnění podmínek veřejně prospěšných staveb a opatření.....	10
8. Podmínky pro využití ploch .....	10
9. Podmínky prostorového uspořádání .....	11
10. Návrh etapizace zástavby území .....	13
11. Základní urbanisticko-ekonomické údaje řešeného území i připojení k nadřazeným systémům technické a dopravní infrastruktury .....	13
12. Soupis použitých podkladů. ....	14
13. Přílohy .....	14

**Grafická část**

V.1	Analýza stávajícího stavu (1 : 5 000)
V.2	Vlastnické vztahy (1 : 1 000)
V.3	Výkres širších vztahů (1 : 5 000)
V.4	Urbanistická koncepce (1 : 1 000)
V.5	Veřejná infrastruktura (1 : 750)
V.6	Urbanistická kompozice (1 : 750)
V.7	Typické řezy územím

## 1. Identifikační údaje

Územní studie Šitbořice (dále ÚS2) je zpracována na základě územního plánu Šitbořice (dále jen ÚP), který byl vydán formou opatření obecné povahy, a který nabyl účinnosti dne 7. 4. 2015.

Umístění: obec Šitbořice, katastrální území Šitbořice, jedná se o lokalitu V Loučkách, která navazuje ze západu na zastavěné území,

Stavební úřad: Hustopeče

Obec  
s rozšířenou  
působností: Hustopeče

Kraj: Jihomoravský

Nadmořská výška: cca 266 – 278 m n. m.

Svažitost terénu: severozápadní až západní svah, sklon svahu 2°- 6 °

Řešené území je vymezené zastavitelnými plochami:

Číslo plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha	Označení plochy
2	Plocha pro bydlení v rodinných domech - návrh	2,63	BV
13	Plocha pro silniční dopravu - návrh	0,34	DS
<b>CELKEM</b>		<b>2,97</b>	

## 2. Analytická část

Řešené území navazuje od jihu na obytnou zástavbu v ulici Nikolčická a na areál základní školy. Jedná se o stabilizované plochy bydlení ve venkovských rodinných domech a plochy občanského vybavení. Jinak se kolem řešeného území nacházejí plochy zemědělské. Středem řešeného území prochází venkovní vedení elektrické sítě VN, které limitem rozvoje území a před započítáním výstavby musí být přeloženo – koridor KT3 v územním plánu.

Přístup do řešeného území je v současné době možný od silnice III/0511 (ulice Nikolčická), a to dvěma způsoby: od příjezdové cesty k základní škole a po polní cestě vedené po okraji zastavěného území kolem – zastavitelná plocha pro dopravu silniční Z13 v územním plánu.

Na technické sítě je řešené území možné napojit ve stejných směrech jako komunikace. Souběžně se silnicí III/0511 i směrem ke škole je veden plynovod STL. Obdobným způsobem je veden i vodovodní a kanalizační řad.

Pozemky v řešeném území jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, případně ostatní plochy. U většiny pozemků přísluší vlastnické právo obci Šitbořice, pouze pozemek p. č. 10436 vlastní Hanušková Jana.

Z územně analytických podkladů vyplývají pro řešení ÚS2 tato omezení:

### Limity využití území:

#### Zásobování elektrickou energií

- středem území je vedeno venkovní vedení elektrické sítě VN 35 kV, je ale počítáno s jeho přeložením při jižní a západní hranici řešeného území

**Kulturní a civilizační hodnoty:***Hodnoty civilizační*

- plochy zastavěného území
- zastavitelné plochy

V územním plánu obce Šitbořice jsou pro plochy v řešeném území stanoveny tyto podmínky využití:

**BV - plochy bydlení - plochy bydlení ve venkovských rodinných domech**

## Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru

## Přípustné využití:

- veřejná prostranství a zeleň
- související občanské vybavení
- související nevýrobní služby
- související tělovýchova a sport
- rodinná rekreace
- související dopravní a technická infrastruktura

## Podmíněně přípustné využití:

- výroba a výrobní služby včetně drobné zemědělské výroby, pokud svým provozem nenarušují užívání pozemků, staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území

## Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- v zastavěném území jsou přípustné jen takové změny v území, kterými nebude překročena průměrná výška okolních staveb
- stavby v zastavitelných plochách mohou mít max. 1 nadzemní podlaží a podkrovní

## Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou stanoveny jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

**DS - plochy dopravní infrastruktury - plochy silniční dopravy**

## Hlavní využití:

- silniční doprava

## Přípustné využití:

- dopravní zařízení a vybavení
- čerpací stanice pohonných hmot
- areály údržby komunikací
- garážování a odstavování motorových vozidel
- doprovodná a izolační zeleň
- protihluková opatření
- související občanské vybavení
- technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití:

- zdroje hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví
- plochy, ve kterých je vedena stávající silnice III. třídy, lze využít pouze tak, aby nebylo znemožněno vedení silnice v plynulé trase a to v průjezdním úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice a mimo průjezdní úsek v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JMK

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou stanoveny jako přípustné či podmíněně přípustné využití

Z územního plánu vyplývají tyto požadavky na řešení územní studie ÚS2:

- stanoví podmínky prostorového uspořádání, maximální intenzitu stavebního využití pozemků v plochách s podmínky ochrany krajinného rázu,
- stanoví způsob dopravního uspořádání plochy,
- stanoví regulativy výškového a objemového řešení staveb
- vymezí veřejná prostranství,
- určit způsob napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu,
- stanoví případnou etapizaci výstavby.

### **3. Vymezení řešeného území: širší vztahy, systém veřejných prostranství a zelené infrastruktury ve městě, kompoziční vztahy, prostorové souvislosti**

Řešené území leží cca 400 m od centra obce, kde se nachází občanské vybavení – obecní úřad, pošta, mateřská škola, sokolovna a obchody (lékárna, COOP). Také se zde nachází autobusové zastávky, které jsou obě v docházkové vzdálenosti 10 minut. V blízkosti řešeného území se nacházejí plochy tělovýchovných a sportovních zařízení (fotbalové, tenisové hřiště) a rovněž základní škola s rozsáhlým pozemkem, který slouží i jako veřejné prostranství s parkovištěm a odpočinkovými plochami.

Řešené území je tvořeno zastavitelnými plochami Z2 a Z13. Řešené území bylo rozšířeno z hlediska zajištění návaznosti na okolní území a komplexnosti celkového řešení. To se týká především ploch zahrad v zastavěném území z důvodu zajištění přiměřeně velikých pozemků pro domy v řadě A a dále ploch ZPF na jihozápadní straně území z důvodu zajištění ploch pro výstavbu místní komunikace a přeložky VN.

### **4. Požadavky a podmínky pro veřejnou infrastrukturu dle § 2 odst. k) stavebního zákona, tzn. dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu a občanské vybavení**

#### **Koncepce dopravní infrastruktury**

Koncepce dopravní infrastruktury vychází z projektu „IS k plánovaným RD Šitbořice“, ODEHNAL PROJEKT, s.r.o., 2017. Koncepce byla stanovena v souladu s požadavky § 22, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, který stanovuje nejmenší šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu na 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. Komunikace byly navrženy jako obousměrné.

Dopravní napojení řešeného území je zajištěno ze dvou směrů. Oba vjezdy do lokality jsou ze severu od ulice Nikolčická (silnice III/0511). V západní části území je navržena zcela nová místní komunikace, napojující se na silnici III/0511 a lemující současné zastavěné území. Tato komunikace je navržena jako obousměrná komunikace místní obsluhovaná se šířkou jízdního pásu 5,5 m. Komunikace je opatřena jednostranným chodníkem o šířce 2 m.

Křižovatka této místní komunikace se silnicí III/0511 se nachází ve vzdálenosti 25 m od sousední křižovatky jiné místní komunikace s touto silnicí. Dle § 11 vyhlášky č. 104/1997 Sb. je nejmenší vzdálenost křižovatek stanovena závaznou ČSN 73 6102, která uvádí, že nejmenší vzdálenosti křižovatek na místních komunikacích určuje ČSN 73 6110. V tabulce 2 – Charakteristiky místních komunikací funkčních skupin A až C se pro komunikace obslužné uvádí nejmenší vzdálenost 50 m. Navržené řešení, ve kterém jsou křižovatky vzdáleny pouze 25 m bylo předjednáno s odborem dopravy MěÚ Hustopeče a s Policií ČR DI Břeclav, přičemž byla získána kladná stanoviska těchto dotčených orgánů.

Ve východní části řešeného území je navrženo prodloužení komunikace, která vede ke škole, až k nové zástavbě. Navržená komunikace má stejné parametry, jako komunikace navazující ze západní hranice území.

Obě komunikace jsou rovnoběžné a na ně navazují kolmé místní komunikace typu D1 v navržených obytných zónách (jedna vede středem území, druhá po jeho jižní hranici). Zde je šířka jízdního pásu navržena na 5.

V řešeném území bude umístěno 34 rodinných domů, předpokládaný počet obyvatel je při poměru 4 obyvatel/byt cca 136. Parkování a garážování motorových vozidel se předpokládá na pozemcích rodinných domů, a to dle stupně automobilizace 0,5 v počtu 2 odstavňá parkovací místa/dům (pokud se v něm nachází jenom jeden byt). Pro příležitostné parkování návštěvníků a dopravní obsluhy je v souladu s ČSN 73 6110 nutné vymezit plochy pro 12 parkovacích stání. Pro příležitostné parkování bude využita zpevněná plocha před nedalekou základní školou, parkovací stání budou dále vymezena na místních komunikacích tak, aby nebyly v konfliktu s vjezdy na pozemky rodinných domů. Vzhledem k tomu, že studie nestanovuje přesnou polohu staveb, budou vjezdy na jednotlivé pozemky upřesněny v rámci stavebního řízení.

Pro pěší dopravu slouží především chodníky navržené kolem komunikací a dále komunikace typu D1 v obytné zóně, jež umožňují chodcům užívat pozemní komunikaci v celé její šířce a také jsou na ní povoleny hry dětí. Rychlost jízdy automobilů je zde omezena na 20 km/h. Uliční prostor obytné zástavby bude řešen bezbariérově.

Vjezd do obytné zóny bude stavebně upraven umístěním příčného prahu, regulace rychlosti v obytné zóně bude zajištěna umístěním dopravních značek č. IP 26a „Obytná zóna“ a č. IP 26b „Konec obytné zóny“

Dále byl navržen chodník mezi zahradami rodinných domů v jižní části území. Šířka navrhovaného chodníku je 3 m. Pod chodníkem bude vedena kanalizace.

Z hlediska další projektové přípravy je nutné dodržet šířky veřejných prostranství principy uspořádání místních komunikací, přičemž vymezení jízdních pásů a umístění chodníků a zelených pásů je pouze orientační.

### **Koncepce technické infrastruktury**

Koncepce technické infrastruktury vychází z projektu „IS k plánovaným RD Šitbořice“, ODEHNAL PROJEKT, s.r.o., 2017. Vymezené stavební pozemky budou napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu, která bude uložena do ploch místních komunikací, popř. veřejných prostranství. Jedná se o:

- vodovod
- splaškovou kanalizaci
- dešťovou kanalizaci
- elektrické kabelové vedení NN
- televizní kabel
- veřejné osvětlení

Napojení na středotlaký plynovod není povinné, realizace plynovodu závisí od zájmu investorů o tento druh energie.

Na vymezených stavebních pozemcích je možné umísťovat studny (vrty) na užitkovou vodu.

Orientační zakres vedení technické infrastruktury, kromě zakresu rozvodů veřejného osvětlení a místních telekomunikačních kabelů, je obsažen ve výkresu dopravní a technické infrastruktury. Přesné umístění jednotlivých vedení, jejich materiál a dimenze včetně umístění objektů na těchto vedeních bude předmětem podrobné projektové dokumentace.

### **Zásobování pitnou vodou**

Zásobování pitnou vodou je řešeno novými vodovodními řadami, které budou napojené na stávající vodovodní řadu vedený severně od území v ploše místní komunikace na pozemku parc. č. 869/1 (kolem základní školy). Vodovodní řady budou uloženy do veřejných prostranství – místních komunikací. Jejich poloha bude upřesněna podrobnější projektovou dokumentací. Vodovodní řada může být zaokružována.

V řešeném území bude umístěno 34 rodinných domů, ve kterých bude bydlet cca 136 obyvatel. Dle směrných čísel v příloze č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., v platném znění (na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou připadá potřeba průměrně 35 m<sup>3</sup>/rok s připočtením 1 m<sup>3</sup> na spotřebu spojenou s očištěním okolí rodinného domu i s očištěním osob při aktivitách v zahradě apod.), lze počítat s nárůstem spotřeby vody v obci o cca 4 896 m<sup>3</sup>/rok.

- průměrná spotřeba:  $Q_d = 4\ 896 / 365 = 13,414\ \text{m}^3/\text{den}\ (0,155\ \text{l/s})$
- denní maximum:  $Q_{\text{max d}} = 13,414 \times 1,5 = 20,121\ \text{m}^3/\text{den}\ (0,233\ \text{l/s})$
- hodinové maximum:  $Q_{\text{max h}} = 1744\ \text{l/h}\ (0,484\ \text{l/s})$

### **Splašková kanalizace**

Obec Šitbořice je v současné době odkanalizována jednotnou stokovou sítí odvádějící předčištěné splaškové odpadní vody z domovních ČOV a septiků a vody dešťové na ČOV Šitbořice.

Všechny rodinné domy budou napojeny na splaškovou kanalizaci. Odpadní vody ze všech objektů budou odvedeny splaškovou kanalizací do stávajících kanalizačních stok. Jejich poloha bude upřesněna podrobnější projektovou dokumentací. Uvažuje se s napojením 34 novostaveb (4 osoby/RD) s celkovým množstvím splaškových odpadních vod:

- roční  $Q_r = 4\ 896\ \text{m}^3/\text{rok}$
- průměrný denní  $Q_{24,m} = 13,414\ \text{m}^3/\text{den}\ (0,155\ \text{l/s})$
- maximální hodinový  $Q_{h,max} = 3\ 074\ \text{l/h}$

### **Dešťové vody**

Kanalizace dešťová bude odvádět povrchové vody z navrženého uličního prostoru a částečně z přilehlých stavebních pozemků. Dešťové vody ze stavebních pozemků budou přednostně zasakovány na stavebních pozemcích RD v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. a do kanalizace bude vypouštěno pouze zbytkové množství povrchových vod. Povrchové vody z částí zpevněných ploch budou odváděny vsakem do podzemí.

Způsob odvodnění místních komunikací včetně odstavných a parkovacích stání bude zpřesněn podrobnější projektovou dokumentací.

Kanalizace bude odvádět neznečištěné dešťové vody v množství:

#### ***Severní část***

- veřejný uliční prostor, zemědělské pozemky

$$Q_r = (0,8 \cdot 161 \cdot 0,09) + (0,4 \cdot 161 \cdot 0,01) + (0,1 \cdot 161 \cdot 3,5) = 68,6\ \text{l/s}$$

- stavební pozemky RD, sjezdy

$$Q_r = (0,9 \cdot 161 \cdot 0,15) + (0,6 \cdot 161 \cdot 0,10) + (0,1 \cdot 161 \cdot 0,05) = 32,2 \text{ l/s}$$

- celkem 100,8 l/s

#### *Jižní část*

- veřejný uliční prostor

$$Q_r = (0,8 \cdot 161 \cdot 0,12) + (0,4 \cdot 161 \cdot 0,01) + (0,1 \cdot 161 \cdot 0,05) = 16,9 \text{ l/s}$$

- stavební pozemky RD, sjezdy

$$Q_r = (0,9 \cdot 161 \cdot 0,4) + (0,6 \cdot 161 \cdot 0,10) + (0,1 \cdot 161 \cdot 0,05) = 68,4 \text{ l/s}$$

- celkem 85,3 l/s

#### **CELKEM**

- |                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| - veřejný uliční prostor      | 85,5 l/s  |
| - stavební pozemky RD, sjezdy | 100,6 l/s |
| - celkem                      | 186,1 l/s |

Odvodnění komunikací bude řešeno pomocí trativodů a odvodňovacích příkopů.

#### **Plynofikace**

Řešené území bude možné plynofikovat pomocí středotlakého (STL) plynovodu, který bude napojen na stávající plynovodní síť v obci. Napojení na plynovod není podmínkou pro výstavbu objektů, lze použít i jiných způsobů vytápění, především tepelných čerpadel, popř. jiných zdrojů tepelné energie, které musí být v souladu s emisními limity dle § 4 zákona č. 201/2012 Sb. (zákon o ochraně ovzduší).

Předpokládaná bilance spotřeby zemního plynu v případě, že budou napojeny všechny nové rodinné domy:

Vaření jídel 34 b.j. x 120 m<sup>3</sup> = 4 080 m<sup>3</sup>/rok

- příprava teplé užitkové vody 34 b.j. x 600 m<sup>3</sup> = 20 400 m<sup>3</sup>/rok
- vytápění bytu v rodinných domech 34 b.j. x 3 000 m<sup>3</sup> = 102 000 m<sup>3</sup>/rok

Celkem = 126 480 m<sup>3</sup>/rok

#### **Elektrina – vedení VN**

Nadzemní vedení VN, které v současnosti kříží lokalitu bude v úseku od ulice Nikolčické po areál ZŠ přeloženo do kabelového vedení.

#### **Elektrina – vedení NN**

Zásobování elektrickou energií je předpokládáno napojením na přeložené vedení VN.. Lokalita bude elektrickou energií zásobována pomocí kabelového elektrického vedení NN, které bude uloženo především v chodnících a v plochách uliční zeleně.

Vzhledem k tomu, že se nepředpokládá plynofikace celé lokality, vychází se při výpočtu spotřeby elektrické energie ze stupně elektrizace „B“, tj. základního stupně

Odběr elektrické energie:  $P = 8,8 \times 34 \times 0,35 = 104,72 \text{ kW}$

#### **Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení bude řešeno svítidly umístěnými na stožárech, kabelové rozvody budou napojeny na stávající rozvody veřejného osvětlení.



### **Odstraňování odpadů**

Svoz tuhého komunální odpadu bude řešen stávajícím způsobem v rámci obce. U každého rodinného domu bude, nejlépe v rámci oplocení, umístěna sběrná nádoba na tuhý komunální odpad.

### **Protierozní opatření**

Nad rámec projektu „IS k plánovaným RD Šitbořice“, ODEHNAL PROJEKT, s.r.o., 2017, je podél jižní části řešeného území navržen záchytný příkop, který pomůže v případě přívalových srážek zadržet vodu, případně i se splavenou zeminou z přilehlých zemědělských pozemků. Záchytný příkop bude zaústěn do odvodňovacího příkopu na západní straně řešeného území, který zajišťuje odvodnění komunikací.

## **5. Koncepce uspořádání veřejných prostranství a umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury; požadavky na architektonické řešení a vybavení veřejných prostranství**

Cílem územní studie je vytvořit podmínky pro vznik ucelené obytné čtvrti s rodinnými domy. Koncepce zástavby vychází z parcelace, jež je typická i v okolí, což se týká především šířky pozemků. Aby byla lokalita co nejlépe využita, byla zástavba rozčleněna do 3 řad označených A, B a C. Řady B a C mají zahrady umístěné uvnitř zastavitelné plochy. Řada A má zahrady umístěné ve stávajících zahradách domů u Nikolčické ulice. K vytvoření odpovídajících prostorových parametrů pro řadu A dojde v rámci dohody s vlastníky stávajících pozemků.

Navrhovaná parcelace vychází z členění pozemků, jež je typické i v okolí, a zástavba byla navržena v obdobném uspořádání jako u navazující zástavby, což je dům v přední části pozemku u komunikace a zahrada za ním. Výměra pozemků byla navržena v rozmezí cca 600 – 730 m<sup>2</sup>.

V řešeném území bylo vymezeno celkem 34 stavebních pozemků pro rodinné domy, v řadě A 12 domů a v řadách B a C 11 domů.

Umístění stavby rodinného domu a dalších staveb nebo zařízení souvisejících s bydlením, či bydlení podmiňujících je určeno stavebními čarami pro hlavní stavbu a pro stavby doplňkové (např. garáž). Stavební hranice stanovena nebyla. Pro každý pozemek byly odhadnuty výměry, které budou následně zpřesněny geometrickým plánem.

Místní komunikace typu D1 mezi rodinnými domy jsou navrženy jako bezbariérové, rychlost je zde omezena na 20 km/h. Komunikace tak vytvářejí veřejná prostranství, která umožňují chodcům užívat pozemní komunikaci v celé její šířce a také jsou na ní povoleny i hry dětí. V těchto prostranstvích je možné zřídit i parkovací stání pro příležitostné parkování, nicméně tato stání nesmí být v konfliktu s vjezdy na pozemky rodinných domů.

Pro umístění laviček a dětského hřiště bylo navrženo veřejné prostranství o výměře 380 m<sup>2</sup>. Tato výměra je dostačující, neboť řešené území se nachází u základní školy, která disponuje rozsáhlým pozemkem, jenž slouží i jako veřejné prostranství s parkovištěm a odpočinkovými plochami.

## **6. Podmínky pro požární ochranu; ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy**

### **Požární ochrana**

V obci je umístěna hasičská zbrojnice a zřízen hasičský sbor dobrovolných hasičů JPO III. Profesionální požární ochranu obce zajišťuje požární stanice Hustopeče. V obci není evidována žádná požární nádrž s čerpacím stanovištěm, požární voda je řešena hydranty napojenými na veřejný vodovod. Nové vodovodní řady budou sloužit jako zdroj požární vody a budou dimenzovány pro tyto účely dle aktuálně platných předpisů. Na vodovodních řadech

budou osazeny požární hydranty, upřesnění jejich polohy bude předmětem projektové dokumentace.

### **Ochrana před povodněmi**

V řešeném území není stanoveno záplavové území. Zájmové území není potenciálně ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní.

Další rizikové přírodní jevy (zemětřesení, sesuvy, sopečná činnost apod.) nejsou v území evidovány.

## **7. Upřesnění podmínek veřejně prospěšných staveb a opatření**

Místní komunikace procházející po okraji současné zástavby je v územním plánu vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD1 – Místní komunikace.

Přeložka vedení VN je v územním plánu vymezena jako veřejně prospěšná stavba VT3 – Přeložka vedení elektrické sítě VN 35 kV.

V grafické části ÚP je pro stavbu místní komunikace vymezena příslušná plocha, pro stavbu přeložky pak příslušný koridor. Nová místní komunikace není v územní studii vymezena přesně v souladu s územním plánem, to však v případě, že se nebudou práva k dotčeným pozemkům a stavbám vyvlastňovat, nevadí, neboť umístování staveb veřejné dopravní infrastruktury v nezastavěném území není územním plánem vyloučeno.

## **8. Podmínky pro využití ploch**

Podmínky využití území odpovídají cíli územní studie, vzniku ucelené obytné čtvrti se zástavbou rodinnými domy. Podmínky vycházejí z podmínek stanovenými v ÚP, došlo pouze k redukci využití, které není přímo spjato s bydlením

V řešeném území byly vymezeny tyto pozemky pro výstavbu rodinných domů:

Číslo pozemku	Odhad výměry pozemku (m <sup>2</sup> )	Číslo pozemku	Odhad výměry pozemku (m <sup>2</sup> )
1	608,6	18	656,9
2	625,0	19	656,9
3	625,7	20	656,9
4	634,0	21	656,9
5	637,5	22	656,9
6	681,4	23	656,9
7	690,5	24	657,5
8	702,2	25	663,4
9	694,8	26	663,4
10	718,8	27	663,4
11	718,8	28	663,4
12	730,0	29	663,4
13	652,2	30	663,4
14	656,9	31	663,4
15	656,9	32	663,4
16	656,9	33	663,4
17	656,9	34	663,4

Na výše uvedených pozemcích **je možné umístit**:

- rodinné domy.

Kromě staveb rodinných domů je možné na pozemcích dále umístit :

- stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení, a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu,.

Z důvodu zachování charakteru obytné čtvrti **nelze** do vymezených pozemků pro výstavbu rodinných domů umístit především:

- stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby občanského vybavení,
- stavby pro výrobu a služby.

Kromě stavebních pozemků a pozemků veřejných prostranství byly v řešeném území vymezeny pozemky místních komunikací (viz kap. Koncepce dopravní infrastruktury), pozemek pro pěší chodník a pozemky ochranné a izolační zeleně (nejedná se o zeleň uliční navazující na místní komunikace).

## 9. Podmínky prostorového uspořádání

Na vymezených pozemcích budou umístěny rodinné domy včetně garáží a dalších staveb bezprostředně souvisejících a podmiňujících bydlení a dále stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu.

Zástavba je členěna do tří řad, přičemž šířka pozemků je cca 14 – 15 m a jejich délka je cca 45 m. Pozemky již jsou ve vlastnictví investorů nebo budou investorům postupně obcí odprodávány. Jednotná zástavba jedním developerem se nepředpokládá. Územním plánem je předepsaná pro celou lokalitu předepsaná maximální podlažnost 1 NP a podkroví.

Vzhledem k tomu, že se jedná o různé investory, je nutné na jedné straně zajistit co největší variabilitu staveb a na druhé straně dosáhnout takové míry jednotnosti, aby zástavba odpovídala charakteru venkovské obce.

Koncepce vychází z uspořádání staveb na jižní straně ulice Nikolčické, která navazuje na řešené území. Jedná se o jednopodlažní dvojdomky s podkrovím, mezi kterými je volný prostor v šíři cca 6 m. Toto uspořádání je výhodné, neboť členěním na dvojice staveb je rozbita monotónnost zástavby a zároveň je umožněn vjezd na pozemek za domem. Stejný sklon střech vytváří do jisté míry jednotný charakter zástavby, i když jednotlivé dvojdomky mají různé architektonické řešení.

Nová zástavba bude navazovat na uvedené uspořádání, především budou v principu použity sedlové střechy, orientované hřebenem rovnoběžně s uliční čarou. Střechy bude možné doplnit vikýři, jejichž tvar sice není regulován, z hlediska velikosti však nesmí být ve stejné šířce, jako je šířka domu. Od okraje domu a mezi vikýři musí být pás sklonité střechy min. v šířce 1,5 m. Sklonitost střechy je navíc závazná pouze ve směru do ulice, do zahrad bude možné použít i střechu rovnou či lomenou, velikost vikýřů není omezená, je možné zde umístit i terasu apod. Sklon střechy je variabilní, menší sklon bude u domů bez podkroví (min. 30°), větší u domů s podkrovím (max. 40°). Závazným požadavkem však je zachování stejného sklonu střechy směrem do ulice u hlavních staveb rodinných domů (dvojdomků), které na sebe navazují.

Hlavní stavba rodinného domu bude mít maximálně takovou šířku, aby na jedné straně pozemku zůstal volný pruh o šířce až 6 m. Šířka stavby tak bude v rozmezí cca 9 – 12 m (záleží na šířce pozemku). Hlavní stavba musí být umístěna na stavební čáru vzdálenou 6 m od hranice pozemku, tj. od hranice veřejného prostranství. Do volného pruhu bude možné umístit garáž či jiné doplňkové stavby a to buď až na hranici sousedního pozemku, nebo do

vzdálenosti min. 2 m od hranice pozemku. Přitom je nutné zachovat odstup mezi rodinnými domy 7 m. Vzhledem k řadové zástavbě na úzkých pozemcích je možné podmínky v lokalitě charakterizovat jako zvláště stísněné, tudíž pokud v žádné z protilehlých stěn nebudou okna obytných místností, lze snížit vzdálenost mezi domy až na 4 m. Stavební čára pro doplňkové stavby je ve vzdálenosti 8 m od hranice veřejného prostranství. Způsob zastřešení těchto staveb není předepsán. Pokud se bude jednat o sklonitou střechu ve směru do ulice, musí být sklon střechy stejný jako u hlavní stavby. Garáže je možné umístit i do hlavní stavby, objekt umístěný do volného pruhu může být, pokud to architektonická koncepce bude požadovat, využit i pro bydlení, nemůže však mít podkroví. Rovněž musí být zachovány předepsané stavební čáry.

Stavební pozemek může být zastavěn pouze v takovém rozsahu, aby v souladu s § 21, odst. 3, písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. **poměr části pozemku, která je schopná vsakování dešťové vody, k celkové výměře pozemku činila 0,3 (maximální intenzita zastavění pozemku všemi stavbami včetně zpevněných ploch je tudíž 70 %).**

Výškové osazení objektů bude řešeno takto:

- lokality A a C – domy budou osazeny tak, aby výšková úroveň hrubé podlahy v 1. NP byla min. 10 cm nad úrovní vozovky přilehlé místní komunikace, max. však 20 cm,
- lokalita B – domy budou osazeny v souladu s rostlým terénem, výšková úroveň hrubé podlahy v 1. NP však bude max. 1,5 m nad úrovní vozovky přilehlé místní komunikace.

Prvním nadzemním podlažím (1. NP) se rozumí vstupní podlaží, tedy podlaží se vstupními dveřmi orientovanými k přilehlé komunikaci.

Vzorové podélné i příčné řezy jsou zakreslené ve výkresu V7.

#### **Rekapitulace regulativů:**

- rodinné domy mají 1 nadzemní podlaží a mohou mít podkroví a rovněž mohou být podsklepeny,
- zástavba je řešena jako řadová, kdy na jedné straně pozemku dva domy na sebe navazují štítovou zdí a na druhé straně pozemku na sebe buď štítovou zdí navazují doplňkové stavby (garáže), nebo tyto stavby zde chybí a pak jsou vzájemné odstupy staveb nebo odstupy od hranic pozemku řešeny v souladu se stavebním zákonem – viz přílohu č. 1 – příklady půdorysného uspořádání objektů,
- pozemek je podélně rozdělen na část pro hlavní stavbu, určenou především pro obytné místnosti, a na část o šířce min. 3 m a max. 6 m, která zůstane volná nebo která bude zastavěna garáží či jinými doplňkovými stavbami,
- pro hlavní stavbu je učena stavební čára ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství, pro garáže a doplňkové stavby platí stavební čára ve vzdálenosti 8 m od hranice veřejného prostranství,
- stavební hranice určena není,
- hlavní stavba bude do ulice zakryta sklonitou střechou se sklonem 30 - 40°, i když není způsob zastřešení ve směru do zahrady regulován, musí výška střechy odpovídat výšce hřebene jednoduché sedlové střechy,
- u vikýřů orientovaných do ulice musí být mezi okrajem střechy a vikýřem nebo mezi vikýři zachován pruh střechy o šířce min. 1,5 m,
- sklon střechy do u navazujících hlavních staveb (jednotlivých dvojdomků) musí být stejný, stejně jako výška hřebene,
- maximální intenzita zastavění pozemku všemi stavbami včetně zpevněných ploch je stanovena na 70 %,

- domy v lokalitách A a C budou osazeny tak, aby výšková úroveň hrubé podlahy v 1. NP byla min. 10 cm (max. 20 cm) nad úrovní vozovky přilehlé místní komunikace, domy v lokalitě B budou osazeny v souladu s rostlým terénem, výšková úroveň hrubé podlahy v 1. NP však bude max. 1,5 m nad úrovní vozovky přilehlé místní komunikace.

Regulace způsobu oplocení se týká pouze plotů zahrad, které jsou orientovány do veřejného prostranství, resp. k chodníku vedenému mezi domy. V tom případě budou ploty vysoké max. 165 cm vysoké (měřeno směrem z ulice od výškové hladiny chodníku), s podezdívkou do výšky max. 45 cm, přičemž plot nad podezdívkou musí mít průhlednost minimálně 25% (jedná se o celkovou plochu včetně sloupků a dalších konstrukcí při kolmém pohledu), požadavek se netýká "živých plotů" (ploty ze zeleně). Ploty mezi zahradami nijak regulovány nejsou. Plochy před rodinnými domy (předzahrádky) oplocovány nebudou.

## 10. Návrh etapizace zástavby území

Podmínkou pro výstavbu v celém řešeném území je realizace přeložky VN. Výstavbu lze řešit ve dvou etapách:

- lokality A a B s podmiňující dopravní a technickou infrastrukturou
- lokalita C s podmiňující dopravní a technickou infrastrukturou

Pro obě etapy však platí tato dílčí etapizace:

1. přeložení vedení VN
2. výstavba technické a dopravní infrastruktury
3. výstavba jednotlivých RD

## 11. Základní urbanisticko-ekonomické údaje řešeného území i připojení k nadřazeným systémům technické a dopravní infrastruktury

Předpokládaný počet domů	<b>34</b>
Předpokládaný počet obyvatel	<b>136</b>

### Výměry ploch

Předpokládaná výměra pozemků pro bydlení venkovské	<b>22 580 m<sup>2</sup></b>
Průměrná výměra pozemku pro bydlení venkovské	<b>664 m<sup>2</sup></b>
Minimální výměra pozemku pro bydlení venkovské	<b>608 m<sup>2</sup></b>
Maximální výměra pozemku pro bydlení venkovské	<b>730 m<sup>2</sup></b>
Plocha veřejného prostranství (lavičky, dětské hřiště)	<b>380 m<sup>2</sup></b>
Plochy dopravní infrastruktury	<b>6 197 m<sup>2</sup></b>
z toho plochy pro pěší	<b>530 m<sup>2</sup></b>
Plochy zeleně	<b>6 319 m<sup>2</sup></b>
Plochy zemědělské	<b>1 055 m<sup>2</sup></b>

### Bilance technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou	<b>13,4 m<sup>3</sup>/den</b>
Produkce splaškových vod	<b>13,4 m<sup>3</sup>/den</b>
Dešťové vody	<b>186,1 l/s</b>
Zemní plyn	<b>126 480 m<sup>3</sup>/rok</b>

Odběr elektrické energie:

**104,72 kW**

## **12. Soupis použitých podkladů.**

- Územní plán Šitbořice
- ÚAP ORP Hustopeče 2016
- Katastrální mapa (ČÚZK 2017)
- Výkres s názvem „Situace objektů TI – varianta č.1“, Modrý projekt s.r.o., 2016
- Dokumentace s názvem „IS k plánovaným RD Šitbořice“, ODEHNAL PROJEKT, s.r.o., 2017, včetně digitálních dat
- Závazné stanovisko pro akci: IS k plánovaným RD Šitbořice k projektové dokumentaci pro územní řízení, MěÚ Hustopeče, odbor dopravy, č.j. MUH/8079/17/393, ze dne 4. 10. 2017
- Rozhodnutí o povolení zřízení sjezdu, MěÚ Hustopeče, odbor dopravy, č.j. MUH/81188/17/352, ze dne 5. 10. 2017
- Vyjádření Policie ČR DI Břeclav – stanovisko, č.j. KRPB-4134-2/ČJ-2018-060408-KAM, ze dne 5. 1. 2018

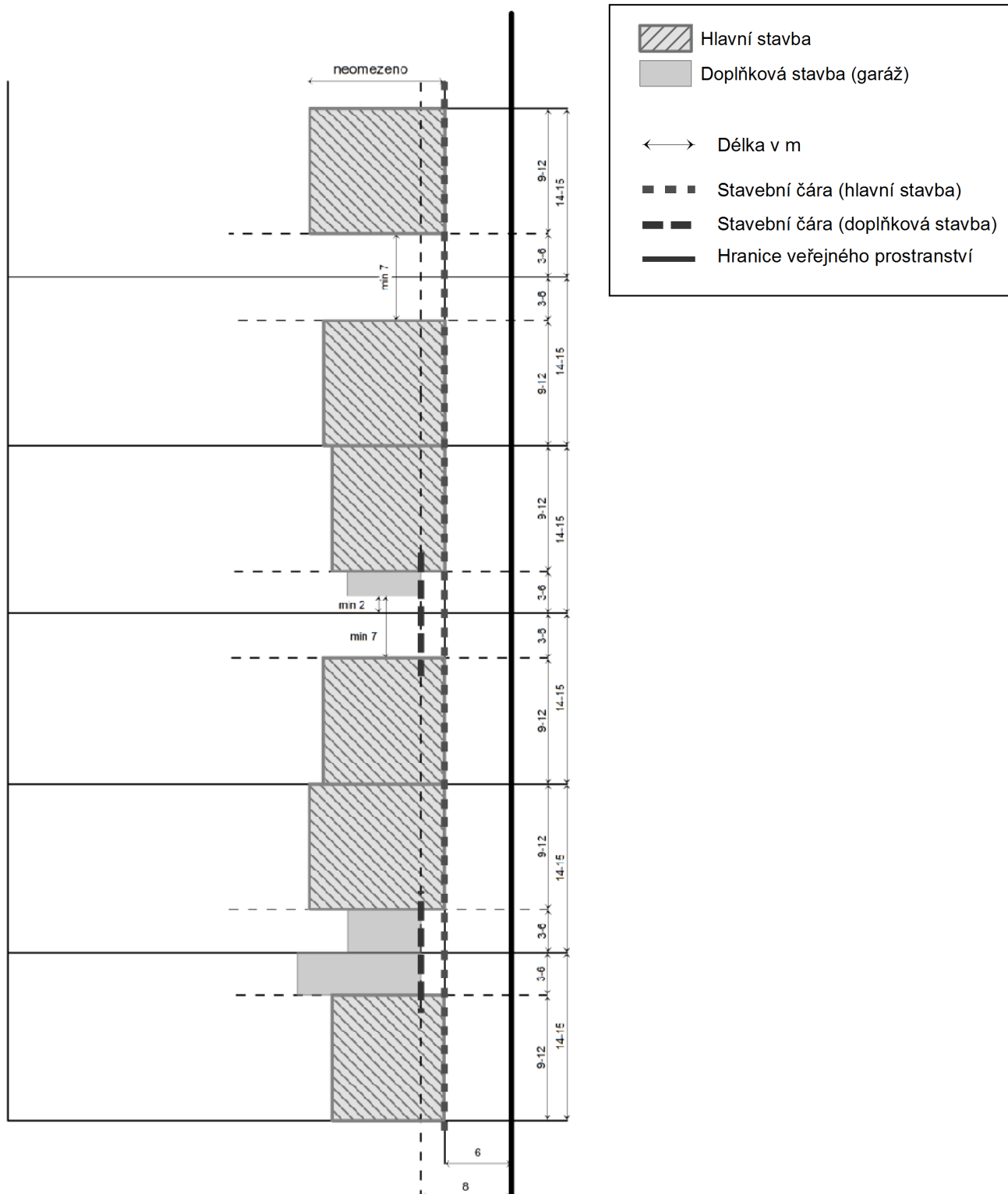
## **13. Přílohy**

Seznam příloh:

- Příloha č. 1 – příklady půdorysného uspořádání objektů
- Příloha č. 2 – ukázky možných řešení
- Příloha č. 3 – příklady již realizovaných rodinných domů

**Příloha č. 1**

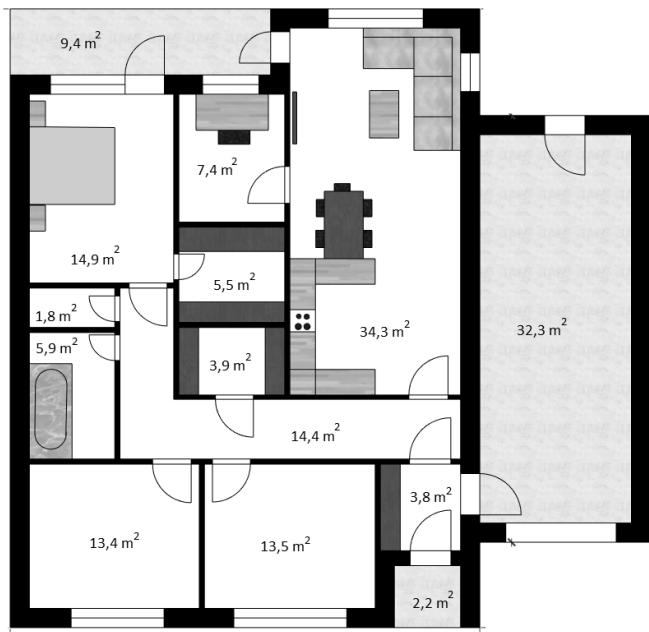
**Příklady půdorysného uspořádání objektů**



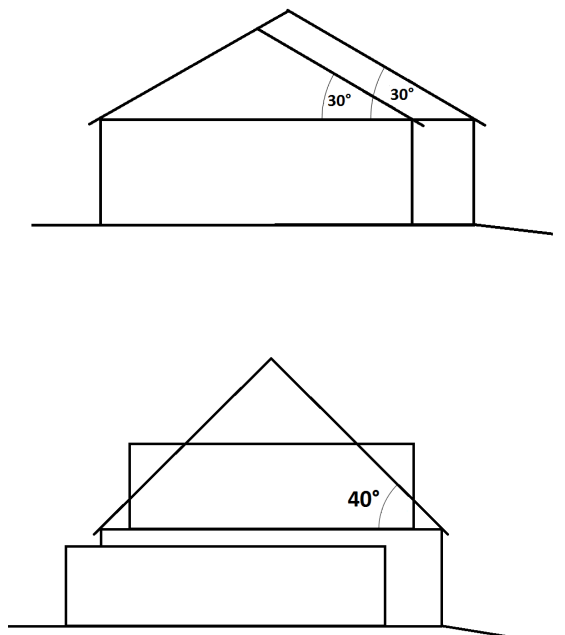
**Příloha č. 2**

**Ukázky možných řešení**

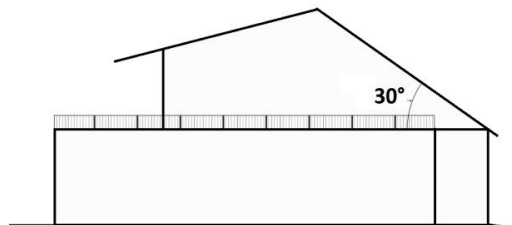
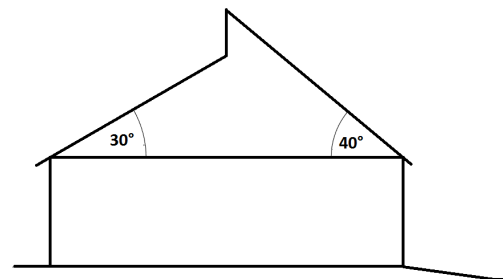
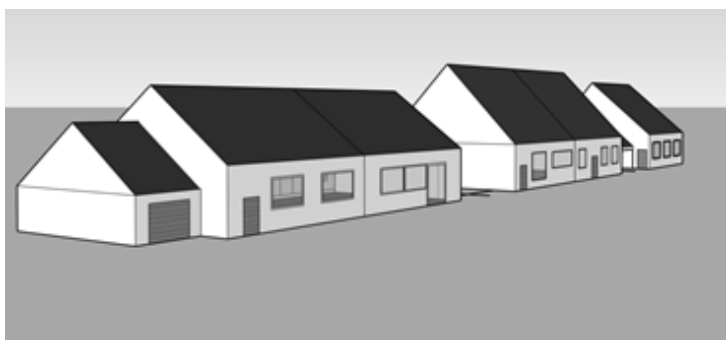
Příklad půdorysného řešení domu bez podkroví s garáží



Příklady různých způsobů zastřešení



Možné uspořádání řady rodinných domů (každá dvojice domů má stejný sklon střechy do ulice)





**Příloha č. 3**

**Příklady již realizovaných rodinných domů**

