

Územní studie Hrabětice

- bydlení, jižní okraj obce



TEXTOVÁ ČÁST

červenec 2019

Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor výstavby, oddělení územního plánu

Obroková 1/12, 669 22 Znojmo

Odpovědná osoba pořizovatele : Ing. Libuše Krátká

tel. 515 216 333

e-mail: kratka@muznojmo.cz

Zpracovatel: KAMPARA s.r.o., Topolová 1418, Slavkov u Brna, 684 01

Zastoupen Ing. Zbyněk Kamernický - jednatel

Tel. +420 725 129 000, email: kamenicky.zbynek@gmail.com

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

| | |
|---|-----------|
| 1. Vymezení řešeného území..... | 3 |
| 2. Urbanistická koncepce | 6 |
| 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků..... | 7 |
| 4. Kapacita stavby..... | 9 |
| 5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury..... | 10 |
| 5.1 Veřejná dopravní..... | 10 |
| 5.2 Veřejná technická infrastruktura obecně..... | 11 |
| Zásobování vodou..... | 11 |
| Splašková kanalizace..... | 11 |
| Dešťová kanalizace..... | 11 |
| Zásobování plynem..... | 12 |
| Zásobování elektrickou energií, veřejné osvětlení..... | 12 |
| Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury..... | 12 |
| Nakládání s odpady..... | 13 |
| Veřejná prostranství..... | 13 |
| 6. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území..... | 13 |
| 7. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí..... | 13 |
| 8. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví..... | 14 |
| 9. Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření, pozemků pro asanaci..... | 15 |
| 10. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury,..... | 15 |
| 11. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu..... | 16 |
| 12. Podmínky pro vymezená ochranná pásma..... | 16 |
| ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE..... | 18 |
| 1. Důsledky na zemědělský půdní fond..... | 18 |
| 2. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa..... | 18 |
| 3. Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení územní studie..... | 18 |
| 4. Seznam použitých podkladů..... | 19 |
| 5. Urbanistická koncepce – požadavky na řešení..... | 19 |
| 6. Urbanistická koncepce – prověřované alternativy řešení plochy..... | 23 |
| 7. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce..... | 26 |
| 8. Odůvodnění navrženého prostorového uspořádání staveb..... | 28 |

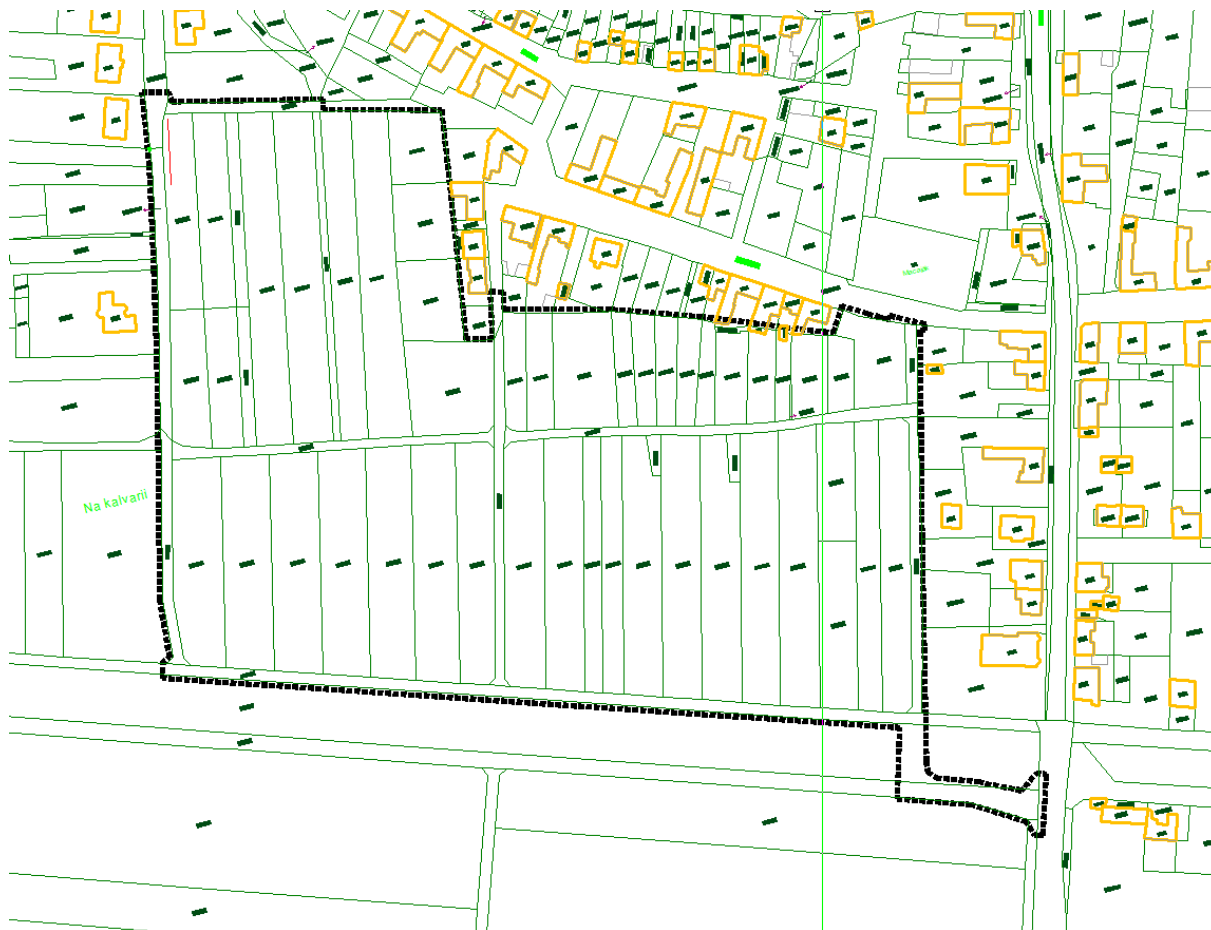
GRAFICKÁ ČÁST STUDIE obsahuje tyto výkresy:

1. Výkres širších vztahů m 1 : 2 000
2. Hlavní výkres (urbanistický návrh) m 1 : 1 000
3. Výkres rozdělení pozemků m 1 : 1 000
4. Výkres technické infrastruktury - vodovody a kanalizace m 1 : 1 000
5. Výkres dopravní infrastruktury m 1 : 1 000
6. Koordinační výkres m 1 : 1 000

- A. VARIANTA A – odůvodnění US m 1 : 2 000
B. VARIANTA A – odůvodnění US m 1 : 2 000

1. Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií je vymezeno černou čarou:



Identifikace parcel v řešeném území (k.u. Hrabětice) stav ke dni 15.7.2019

| Číslo_parc. | Rozloh a m2 | Způsob využití | Druh pozemku | Vlastník |
|-------------|-------------|--------------------|----------------|----------------------|
| 10248 | 541 | Ostatní komunikace | Ostatní plocha | Obec Hrabětice |
| 10254 | 2540 | | Orná půda | Kudrnová Ivana, JUDr |
| 10253 | 467 | | Orná půda | Matulová Milada |
| 10252 | 1793 | | Zahrada | Matulová Milada |
| 10251 | 2443 | | Zahrada | Obec Hrabětice |
| 10259 | 582 | Ostatní komunikace | Ostatní plocha | Obec Hrabětice |

| | | | | |
|---------|------|--------------------|----------------|------------------------------|
| 3559/13 | 5019 | Ostatní komunikace | Ostatní plocha | Obec Hrabětice |
| 10229 | 791 | Ostatní komunikace | Ostatní plocha | Obec Hrabětice |
| 66/36 | 166 | Ostatní komunikace | Ostatní plocha | Obec Hrabětice |
| 66/45 | 923 | | Zahrada | Salayová Gabriela |
| 10283 | 465 | Ostatní komunikace | Ostatní plocha | Obec Hrabětice |
| 10282 | 1920 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10281 | 1960 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10280 | 2040 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10279 | 2010 | | Orná půda | Římsko kat.Farnost Hrabětice |
| 10278 | 2000 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10277 | 2020 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10276 | 1698 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10228 | 649 | Ostatní komunikace | Ostatní plocha | Obec Hrabětice |
| 10275 | 1870 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10274 | 1890 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10273 | 886 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10272 | 997 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10271 | 1849 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10270 | 91 | | Vinice | Obec Hrabětice |
| 10269 | 1970 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10268 | 1902 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10267 | 108 | | Vinice | Obec Hrabětice |
| 10266 | 1980 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10265 | 2060 | | Orná půda | Soural, Velnerová |
| 10264 | 1220 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10263 | 851 | | Orná půda | Obec Hrabětice |

| | | | | |
|---------|-------|--------------------------|----------------|-------------------------------|
| 10262 | 1340 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10261 | 1650 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10260 | 607 | Ostatní komunikace | Ostatní plocha | Obec Hrabětice |
| 10227 | 3718 | Ostatní komunikace | Ostatní plocha | Obec Hrabětice |
| 10521 | 17431 | Les jiný než hospodářský | Lesní pozemek | Lesy ČR |
| 10522 | 5246 | Ostatní komunikace | Ostatní plocha | Obec Hrabětice |
| 10581 | 19487 | Ostatní komunikace | Ostatní plocha | Obec Hrabětice |
| 66/33 | 325 | | Zahrada | Wollnerová Gabriela |
| 10284/1 | 1132 | Ostatní komunikace | Ostatní plocha | Obec Hrabětice |
| 10284/2 | 653 | Ostatní komunikace | Ostatní plocha | Obec Hrabětice |
| 1084/1 | 1680 | | Zahrada | Obec Hrabětice |
| 3550/1 | 4537 | Silnice | Ostatní plocha | SUS JMK |
| 3550/2 | 382 | Ostatní komunikace | Ostatní plocha | SUS JMK |
| 10230 | 373 | | Orná půda | Salayová Gabriela |
| 10231 | 570 | | Orná půda | Salayová Gabriela |
| 10232 | 14 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10233 | 239 | | Orná půda | Štarhová Miluše |
| 10234 | 485 | | Orná půda | Pavelčík Pavel |
| 10235 | 569 | | Orná půda | Hnát Jaroslav, Hnátová Helena |
| 10236 | 330 | | Orná půda | Špačková Anežka |
| 10237 | 458 | | Orná půda | Špaček Josef, Špačková Anežka |
| 10238 | 433 | | Orná půda | Obec Hrabětice |
| 10239 | 456 | | Orná půda | Švingr Zdeněk |
| 10240 | 410 | | Orná půda | Švingr Zdeněk |

| | | | | |
|---------|------|-----------------------|-------------------|---|
| 10241 | 1356 | | Orná půda | Sklenářová Jana |
| 10242 | 603 | | Orná půda | Feilerová Marcela, Kazdera Tomáš |
| 10243 | 490 | | Orná půda | Fiala Josef, Fialová Věra |
| 10244 | 1520 | | Orná půda | Kudrnová Ivana, JUDr |
| 10245 | 943 | | Orná půda | Balala Zdeněk |
| 10246 | 873 | | Orná půda | Tvrdoňová Ivana |
| 10247 | 774 | | Orná půda | Demčák Štefan |
| 10255 | 2260 | | Zahrada | Rolček Jan |
| 10256 | 335 | | Orná půda | Zajíčková Lenka |
| 10257 | 861 | | Vinice | Zajíčková Lenka |
| 10258 | 945 | | Orná půda | Zajíčková Lenka |
| 10560 | 1178 | | Orná půda | Bubílková Monika, Macková Helena, Macková Iva, Macková Jiřinka, Malíková Michaela |
| 10561 | 1202 | | Orná půda | Bubílková Monika, Macková Helena, Macková Iva, Macková Jiřinka, Malíková Michaela |
| 10562 | 475 | | Orná půda | Bubílková Monika, Macková Helena, Macková Iva, Macková Jiřinka, Malíková Michaela |
| 10284/1 | 1132 | Ostatní komunikace | Ostatní plocha | Obec Hrabětice |

2. Urbanistická koncepce

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v k.ú. Hrabětice, při jižním okraji obce. Zabírá zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech BR s označením BR1 a BR2. Do řešeného území bude zahrnuta i plocha s polní cestou mezi zastavitelnými plochami BR 1 a BR2, plochy s místními komunikacemi při východním okraji plochy BR2 a západním okraji plochy BR1 a plocha s účelovou komunikací při jihovýchodním okraji plochy BR2, připojenou na silnici II/415. Rozloha ploch BR1 a BR2 je cca 5,97 ha, rozloha celého řešeného území je cca 6,6 ha.

Veřejná prostranství s komunikacemi jsou uvažovány v šířkách 8,0m až 10,2m.

Navržené místní komunikace budou zařazeny do funkčních skupin C – obslužné komunikace, a D1 – komunikace se smíšeným provozem (pěší zóny, obytné zóny).

Při řešení připojení jednotlivých lokalit na silnice nutno postupovat dle vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Úpravy dopravní sítě musí mimo jiné odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky a jednotek integrovaného záchranného systému, včetně jednotek hasičských záchranných sborů (ČSN 73 0820, ČSN 73 0833, ČSN 73 0840 atd.).

Všechny nové obytné objekty musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro řešené území se přitom stanovuje stupeň motorizace 1:2,5.

V nových obytných lokalitách nutno v podrobnější projektové dokumentaci pamatovat na návrh přiměřeného počtu parkovacích míst pro návštěvníky nebydlící v dané lokalitě. Bude se jednat o podélná a kolmá stání budovaná na místních komunikacích.

Návrh parcelace a velikost pozemků pro rodinné domy, stejně jako umístění stavebních čar, jsou podřízeny nutnosti vytvořit podmínky pro výstavbu energeticky úsporných domů. Proto jsou například uvažovány garáže vyčleněné mimo objekty rodinných domů, tedy jako samostatně stojící (obvykle usazené vedle rodinných domů).

Vlastní skutečné umístění rodinných domů, garáží i dalších doplňkových souvisejících staveb je ale ponecháno na projektantech jednotlivých domů, ale při respektování základních regulačních podmínek vymezených územní studií (např. umístění stavebních čar, zastavitelných částí pozemků, atd.).

Vymezení veřejného prostranství neobsahujícího komunikace je provedeno dle § 7 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Jeho plocha činí 3900 m².

Ve veřejném prostranství (které je znázorněno zelenou barvou) se uvažuje umístění veřejné zeleně (parku), dětského hřiště pro nejmenší děti a v případě potřeby zařízení k akumulaci a zasakování dešťových vod z veřejných prostranství (retenční nádrže).

Dále je uvažováno zasakování dešťových vod ve stávajícím zasakovacím průlehu na jižní straně, v sousedství ploch řešených zastavovací studií (průleh je umístěn v sousedství stávajícího fotbalového a tenisového hřiště). Toto řešení se jeví vhodné, zejména vzhledem ke klimatickým změnám, ke kterým dochází v poslední době.

Zastavitelné části ploch v jednotlivých stavebních pozemcích jsou vymezeny podle § 25 vyhlášky č. 501/2006, obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Odstupy všech nadzemních staveb od hranice pozemku souseda se tedy uvažují 2,0 m, v některých případech se ale přípouští umístění garáží v hranici pozemku, za účelem vytvoření předpokladů pro účelné a ekonomické využití pozemku a především pro zajištění dobrého oslunění rodinných domů, což je jeden ze základních předpokladů pro umožnění umístění energeticky úsporných domů (pasivní domy, domy s téměř nulovou spotřebou energie).

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky funkčního využití řešené plochy, které jsou územním plánem stanoveny pro plochy Br, jsou územní studií upřesněny takto:

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH BR

Hlavní využití: bydlení v rodinných domech (RD), volně stojící rodinné domy, nebo dvojdomy

Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, vinné sklepy.

- Vedlejší stavby RD
- Garáže, přístřešky pro osobní automobily samostatné, přistavěné k RD
- Zpevněné plochy a komunikace
- Oplocení, oplocení do venkovního prostoru - nebude uvažován plný plot z betonových nebo plechových plných dílců (panelů)
- Související technická infrastruktura

- Občanské vybavení integrované do RD

Nepřípustné využití: bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

Specifické podmínky:

- u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil (má-li rodinný dům více bytových jednotek, tak musí být min. 1,5 stání na 1 b.j.), z toho nejméně 1 stání v garáži nebo pod garážovou pergolou, přístřeškem.
- umístění staveb, jejich základní parametry (výška, tvar střech, poloha hřebene) budou navrženy tak, aby odpovídaly urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí
- stavby budou osazeny tak, aby byl zajištěn přechod zástavby do krajiny – nezastavěná část okrajových stavebních pozemků bude směřovat do volného území
- Minimální velikost pozemků pro rodinné domy se stanovuje na cca 700 m².

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ UP

Hlavní využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství s důrazem na okrasnou funkci, zatravněné plochy

Přípustné využití: plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, lavičky a další drobná architektura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, související a doprovodná vybavenost (prodejná stánky). Přípustné drobné vodní plochy a retenční zařízení, úpravy a drobná modelace terénu (zvlnění terénu, okrasné zídky a skalky).

Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

PLOCHY LESNÍ NL

Hlavní využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹⁾

Přípustné využití: pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Nepřípustné využití: zakazuje se zmenšovat rozsah lesních porostů. Nepřípustné jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, stavby pro těžbu, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.

4. Kapacita stavby

Územní studie vymezuje stavební pozemky pro **49 rodinných domů** a související plochy veřejných prostranství.

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

Výstavba bude řešena formou samostatně stojících rodinných domů. Bude se jednat o jednopodlažní domy s obytným podkrovím , podle regulativů obsažených v samostatné kapitole v textové části.

| Číslo_parc. | Rozloha m2 | ETAPY |
|-------------|------------|---------|
| 1 | 767,0 | ETAPA 1 |
| 2 | 797,0 | |
| 3 | 772,0 | |
| 4 | 972,0 | |
| 5 | 868,0 | |
| 6 | 888,0 | |
| 7 | 934,0 | |
| 8 | 942,0 | |
| 9 | 949,0 | |
| 10 | 957,0 | |
| 11 | 967,0 | |
| 12 | 982,0 | |
| 13 | 997,0 | |
| 14 | 1 038,0 | |
| 15 | 1 121,0 | |
| 16 | 1 192,0 | |
| 17 | 1 047,0 | |
| 18 | 1 025,0 | |
| 19 | 1 002,0 | |
| 20 | 979,0 | |
| 21 | 956,0 | |
| 22 | 934,0 | |
| 23 | 911,0 | |
| 24 | 888,0 | |
| 25 | 845,0 | |
| 26 | 823,0 | |
| 27 | 803,0 | |
| 28 | 781,0 | |
| 29 | 759,0 | |
| 30 | 738,0 | |
| 31 | 940,0 | |
| 32 | 877,0 | ETAPA 2 |
| 33 | 864,0 | |
| 34 | 852,0 | |
| 35 | 840,0 | |
| 36 | 836,0 | |
| 37 | 836,0 | |
| 38 | 939,0 | |
| 39 | 2 252,0 | |
| 40 | 560,0 | |
| 41 | 564,0 | |

| | | |
|------------|----------|--|
| 42 | 573,0 | |
| 43 | 585,0 | |
| 44 | 768,0 | |
| 45 | 872,0 | |
| 46 | 1 520,0 | |
| Celkem m2: | 42 312,0 | |

5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

5.1 Veřejná dopravní infrastruktura

Prostorové uspořádání dopravní infrastruktury je vyznačeno ve výkresech, zejména ve Výkrese dopravní infrastruktury č. 3.

Územní studie vymezuje:

Úsek 1:

- Místní komunikace funkční skupiny C (MO2 8/6/30), obslužné komunikace obousměrné se dvěma jízdními pruhy, přilehlými zvýšenými chodníky a zelenými pásy, doporučuje se umístit zpomalovací prahy).

Úsek 2:

- Místní komunikace funkční skupiny C (MO2 10/8/30), obslužné komunikace obousměrné se dvěma jízdními pruhy, přilehlými zvýšenými chodníky a zelenými pásy, doporučuje se umístit zpomalovací prahy).

Úsek 3:

- Místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytné zóny (MO1p 8/3,5/20). Přesně vymezena jsou zde místa pro dovolené stání osobních automobilů označená jako parkoviště. Při řešení v dalších stupních projektové dokumentace je nutno respektovat TP 103 „Navrhování obytných zón“ a TP 132 „Zásady pro dopravní zklidňování na místních komunikacích“.

Úsek 4a, 5:

- Ostatní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D2 – společná stezka pro cyklisty a chodce.

Úsek 4a, 5:

- Místní komunikace funkční skupiny C (MO1 4/3,5/30), obslužné komunikace obousměrné s jedním jízdním pruhem

Úsek 6:

- Místní komunikace funkční skupiny C (MO2 8/5,5/30), obslužné komunikace obousměrné se dvěma jízdními pruhy

Úsek 7:

- Místní komunikace funkční skupiny C (MO1 4/3,5/30), obslužné komunikace obousměrné s jedním jízdním pruhem

Podélný sklon navržených komunikací bude kopírovat co nejvíce terén (min podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, maximální podélný sklon nesmí překročit 12%. Podélný sklon komunikací bude upřesněn v navazujícím řízení.

Technické řešení (povrch) nových komunikací se uvažuje se zpevněným živičným povrchem, parkovací stání budou zpevněna betonovou zámkovou dlažbou, nejlépe v barevném provedení (kupř. pískový odstín).

V ulicích jsou navržena podélná parkovací místa pouze pro nerezidenty, tj. návštěvníky. Bydlící obyvatelé musí mít zajištěno parkování a garážování vozidel na svém vlastním pozemku.

Komunikace pro pěší je uvažována pouze podél dvoupruhové komunikace funkční skupiny C.

Chodník bude mít šířku 1,5 m. Bude s povrchem tvořeným betonovou zámkovou dlažbou, konstrukčně splňující požadavky na užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

Dále je navržena komunikace pro pěší a cyklisty se smíšeným provozem ve směru sever, jih, v ploše zeleně (veřejné prostranství, park). Povrch zpevněn asfaltem, zámkovou dlažbou.

Součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi bude vzrostlá zeleň, která bude realizovaná formou výsadby krátkých alejí. Vzrostlá zeleň nesmí zasahovat do rozhledových trojúhelníků na křižovatkách.

5.2 Veřejná technická infrastruktura obecně

Napojení plochy na veřejnou technickou infrastrukturu sítě je provedeno ze stávajících rozvodů, které se nacházejí v navazujícím území. Uložení sítí technické infrastruktury je navrženo v souladu s ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Podmínkou pro realizaci zástavby podle této územní studie je vybudování veřejné technické infrastruktury. Území je pak z hlediska zasíťování zpracováno tak, že jej lze rozdělit na etapy, přičemž se počítá s tím, že jako první bude realizována jižní část řešeného území.

Zásobování vodou

Zásobování vodou je v územní studii řešeno z vodovodní sítě pro veřejnou potřebu. Nápojná místa nového vodovodního řadu jsou ze stávajícího vodovodu na západním okraji řešeného území v ulici U kalvárie a na severním okraji řešeného území v ulici U Rybníka. Vodovod je umístěn ve veřejných prostranstvích, v tělese komunikací. Vodovod bude zaokružován.

Část domů (na pozemcích identifikační číslo 40,41,45,46) může být napojena na stávající vodovod.

Vodovodní řady jsou navrženy v dimenzi min. DN 90, sklon vodovodního potrubí bude min. 0,3%. Délka nových vodovodních řadů bude cca 600m.

K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

Poloha navrhovaného vodovodu musí ve vztahu k ostatním sítím (křížení a souběhy) splňovat normu technického uspořádání sítí technického vybavení ČSN 73 6005. Podle této normy je nejmenší krytí vodovodu v zastavěném území 1,5 m. Jiné výšky krytí lze v odůvodněných případech a při respektování ČSN 755401 Navrhování vodovodních potrubí, projednat se správcem vodovodní sítě.

Splašková kanalizace

V obci je vybudována oddílná kanalizační síť pro splaškovou kanalizaci odvedenou na čistírnu odpadních vod .

Nápojná místa pro kanalizaci jsou na hranici lokality na východním okraji v ulici Hrušovanská.

Napojení do konečné stávající kanalizační šachty umístěné v prostoru státní silnice č. II/415 .

Splašková kanalizace je navrhována jako gravitační z plastových potrubí (PVC, PE, PP) dimenze DN 250 - dimenze bude upřesněna v navazujícím řízení.

Délka kanalizačního řadu bude cca 900m

Poloha navrhované kanalizace musí ve vztahu k ostatním sítím (křížení a souběhy) splňovat normu technického uspořádání sítí technického vybavení ČSN 73 6005

Dešťová kanalizace

Nakládání s dešťovými vodami bude řešeno následujícím způsobem:

- Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch na pozemcích rodinných domů by měly být řešeny akumulací a vsakováním přímo na těchto pozemcích, využitím k zálivce, popřípadě jako zdroj užitkového vodovodu – splachování WC (podmínku zahrnout do stavebního povolení).
- Dešťové vody z veřejných prostranství (komunikací) budou zasakovány v zeleném pruhu v ploše veřejného prostranství v parkové zeleni bude se jednat o mělký zasakovací příkop). Polovina areálu v jihovýchodní části bude odkanalizována gravitační dešťovou kanalizací a napojena na jižním okraji (v místě napojení nových komunikací na státní silnici II/415) na

stávající dešťovou kanalizaci DN 500 ve stávající lomové šachtě. Tato kanalizace je vyústěna do stávajícího zasakovacího průlehu, umístěného na severní straně fotbalového a tenisového hřiště. Tento zasakovací průleh bude kapacitně a technicky upraven na navýšené množství dešťových vod.

Dešťová kanalizace je navrhována jako gravitační z plastových potrubí (PVC, PE, PP) dimenze DN 250 až DN 400 - dimenze bude upřesněna v navazujícím řízení.
Délka kanalizačního řadu bude cca 900m

Poloha navrhované kanalizace musí ve vztahu k ostatním sítím (křížení a souběhy) splňovat normu technického uspořádání sítí technického vybavení ČSN 73 6005

Zásobování plynem

Trasy VTL plynovodů jsou stabilizovány.

Obec Hrabětice je plynofikována. Odběratelé jsou napojeni na středotlaké vývody z regulační stanice, která je umístěna na východním okraji obce.

S ohledem na předpokládanou výstavbu energeticky úsporných domů se předpokládá realizace plynovodů.

Napojení hlavního rozvodu plynu STL bude provedeno na stávající plynovodní řad v ulici U rybníka. Předpokládaná dimenze potrubí PE90.

V územní studii jsou vymezeny trasy plynovodů, v souběhu s ostatní veřejnou technickou infrastrukturou. Jednalo by se o stl plynovod, jednotlivé RD by pak byly napojeny přípojkami do skříní HUP umístěných do sdružených pilířů na hranici pozemků RD.

Rozhodování v ploše (umísťování rodinných domů) není ale podmíněno realizací plynovodu.

Zásobování elektrickou energií, veřejné osvětlení

Zásobování elektrickou energií bude řešeno výstavbou nové VN trafostanice na jižním okraji plochy, v ploše veřejného prostoru zhruba ve střední části řešených ploch. Bude proveden nový přívod vedení VN z jižní strany. Vlastní vedení NN bude provedeno zemními kabely z této nové trafostanice. Vedení NN bude zaokružováno (zasmyčkováno). Nové vedení NN bude umístěno mimo těleso komunikací v chodících, nebo přidruženém zeleném pásu komunikací. Umístění po obou stranách ulice v místech oboustranné zástavby, nebo po jedné straně ulice v místě jednostranné zástavby.

Předpokládaná délka rozvodů NN cca 1500m

V souběhu s kabely bude uloženo i vedení veřejného osvětlení.

Toto vedení bude provedeno zemními kabely. Napojení rozvodů VN se předpokládá novým nápojným místem osazeným měřením odběru, poblíž nové trafostanice.

Veřejné osvětlení bude řešeno výbojkovými svítilny nebo svítilny LED na stožárech výšky cca 4-5 m. Svítilny v prostoru parku budou na stožárech výšky 3,5 – 4 m.

Poloha svítidel a druh svítidel budou upřesněny v navazujícím řízení. Jejich umístění zohlední nejen potřebu dostatečného nasvícení komunikací, ale i minimalizaci obtěžování rodinných domů světlem svítidel.

Délky navržených kabelů VO jsou stejné jako délky NN rozvodů.

V souběhu s kabely VO bude pro případné potřeby slaboproudých rozvodů uloženy chráničky osazené protahovacím lankem.

Umístění obecního rozhlasu se předpokládá na sloupech VO, bude použitý bezdrátový rozhlas, který je již v obci v tomto řešení nainstalován.

Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury

Prostorová poloha těchto inženýrských sítí musí odpovídat ČSN 73 6005, tj. vodorovné vzdálenosti sítí při souběhu nesmí být menší než:

- sdělovací kabel x kabel NN 0,30 m
- Kabel NN x kabel NN 0,15 m
- kabel NN x vodovod 0,40 m
- kabel NN x plynovod 0,60 m
- vodovod x plynovod 0.50 m

- vodovod x kanalizace 0,60 m

Nakládání s odpady

Komunální odpad bude řešen svozem na skládku mimo řešené území. Každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, BIO odpad, plast a papír, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu. Svoz bude zajišťovat pověřená firma na základě smlouvy s obcí Hrabětice.

Pro sběr separovaného odpadu je navrženo sběrné místo ve střední části obce na pozemku parcelní číslo 6221, vedle hlavní komunikace Hrušovany – Hevlín.

Zde jsou umístěny kontejnery na sklo, oděvy, použité oleje z domácnosti a kontejner na nápojový karton, které využívají všichni stávající občané obce Hrabětice.

Veřejná prostranství

Navrhují se tato veřejná prostranství ve smyslu zák. č. 128/2000 Sb.: ulice, parky. Šířky uličních prostorů (tj. šířka pozemků veřejných prostranství s komunikacemi) je zpravidla 8-10 m.

Podmínky pro prostorové uspořádání veřejných prostranství jsou v souladu s § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., definovány ve výkresech.

Veřejná prostranství budou vhodným způsobem ozeleněna.

Voleny budou stromy s malou, štíhlou či kulovitě rostoucí korunou, jako například javor mléč 'Globosum', višně křovitá 'Globosa', jeřáb ptačí (Sorbus aucuparia), kulovité jasany, javor babyka 'Élegant', štíhlá forma dubu letního 'Fastigiata Koster' (Quercus robur 'Fastigiata Koster').

Park bude lemován stromořadím (výběr dřevin stejný jako výše), které může být případně doplněno 1-3 soliterní listnaté stromy (např. dub letní, javor klen, jasan ztepilý, jinan dvoulaločný) a menší stromy s barevným olistěním a okrasné keře.

Preferována bude výsadba vzrostlých dřevin s kořenovým balem.

Součástí veřejné zeleně bude osazení dětského hřiště, osazení odpadkových košů a laviček.

6. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Území je v převážné míře zemědělsky využíváné, nevyskytují se zde plochy zvláště chráněných území.

Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje obce:

- z hlediska širších vztahů je lokalita situována jižně od obce a v prostorovém utváření obce bude z jižní strany výrazně pohledově exponována,
- navržená výšková hladina zástavby reaguje na tvarování terénu, navržené řešení tak respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu,
- dominanty se v řešeném území nevyskytují a nejsou ani navrhovány,
- Prvky lokální identity: z hlediska prostorového členění území obce je lokalita považována za území s možností vytváření vlastní identity, která ale bude navazovat na typický „vesnický“ charakter obce.
- Tento charakter je respektován v návrhu velikosti parcel a prostorovou regulací objektů rodinných domů, především stanovením podlažnosti (přízemí s podkrovím).

7. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Urbanistická koncepce je založená na vytvoření sítě ulic, ve kterých je kladen důraz na zklidnění dopravy. Toho je dosaženo malou šířkou navrhovaných komunikací a jejich směrovým vedením, umístěním zpomalovacích prahů (poloha a tvar budou upřesněny v navazujícím řízení).

Územní studie vytváří příznivé životní prostředí v řešeném území zejména svojí koncepcí. To znamená stanovením podmínek pro vymezení a využití pozemků, podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb a dále vymezením veřejných prostranství, umožňujících bezkonfliktní obsluhu území. Navrhované řešení územní studie nemá žádné negativní důsledky na životní prostředí.

Nedílnou součástí návrhu je i systém veřejné zeleně. V rámci řešeného území se navrhuje malý místní park o velikosti cca 2300m² a v severní části zelená ploch veřejné zeleně o ploše cca 1600 m². Veřejná zeleň je navržena jako povinná součást všech typů veřejných prostorů, tomu odpovídá vymezená šířka ulic. Důraz je kladen na výsadbu kvalitních vzrostlých stromů, a to nejen v parcích, ale i v ulicích, pokud to prostorové poměry umožní. Souvislé nezpevněné plochy veřejných prostranství budou zatravněny nebo osázeny nízkými půdokryvnými keři.

Akustické poměry – řešená plocha neleží v blízkosti frekventovaných silnic nebo v blízkosti ploch výroby a skladování. Nejsou proto žádné nároky na protihlukovou ochranu. V rámci ochrany čistoty vod je navrženo odkanalizování území s napojením na čistírnu odpadních vod.

Pro **ochranu ovzduší** je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody elektrickou energií, popřípadě plynem.

Nakládání s odpady v řešeném území bude probíhat stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně separace – územní studie navrhuje sběrné místo pro tříděný odpad.

Pro **odpočinek a rekreaci obyvatel** jsou v řešeném území vymezeny a stabilizovány plochy sídelní zeleně; v rámci pozemků pro veřejná prostranství a pozemků pro sídelní zeleň je dále vymezena plocha umožňující umístění dětského hřiště.

Ochrana půdního fondu - využití lokality znamená dle územního plánu zábor ZPF. Zábor byl projednán s dotčeným orgánem při pořízení ÚP.

V lokalitě nebyl zpracován radonový průzkum, problematika ochrany staveb před radonem bude řešena v navazujícím řízení.

8. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Ochrana před zdroji hluku a vibrací

V řešeném území není přípustné umístění žádných záměrů na umístění zdrojů hluku příp. vibrací, ani záměrů, které mohou významně ovlivnit čistotu ovzduší.

Dopravní obsluha v převážné části řešeného území je navržena v režimu „obytná zóna“ se zákazem vjezdu nákladních vozidel s výjimkou dopravní obsluhy, nebo v režimu „zóna 30“ se zklidněným provozem, se zákazem vjezdu nákladních vozidel s výjimkou dopravní obsluhy.

S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy lze předpokládat, že zatížení hlukem z místních komunikací bude minimální.

Ochrana ovzduší

Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Požární ochrana

V ploše bude realizováno 49 rodinných domů.

Počítá se s výstavbou individuálně řešených rodinných domů o jednom nadzemním podlaží a podkroví. Zastavěné plochy rodinných domů nepřesáhnou 200 m². Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany.

Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Komunikace funkční skupiny C a D1 budou s krytem z živých vrstev. Šířky komunikací navržené studií jsou v souladu s požadavky požární ochrany. Komunikace bude splňovat technické podmínky požární ochrany na přístupové komunikace pro požární techniku stanovené v ČSN 73 0802. Nástupní plochy se u RD nepožadují. Navrhované komunikace budou splňovat požadavek na silniční komunikace, budou široké nejméně 3,00 m a povedou až do vzdálenosti maximálně 50 m od vchodů do RD, kterými se předpokládá vedení protipožárního zásahu;

Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Požární ochrana obyvatel a objektů je zajištěna z navrhovaného rozvodu vody, který je napojen na vodovodní systém v obci. Navržený vodovodní systém tedy bude sloužit rovněž pro požární účely a musí proto vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

9. Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření, pozemků pro asanaci

Studie neřeší vymezení veřejně prospěšných staveb.

10. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury,

včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

Na zastavitelných pozemcích se stanovují následující podmínky jejich využití:

- **Umístění staveb** bude respektovat vymezené regulační stavební čáry (navržené ve vzdálenosti 7 m od hranic pozemků), od kterých se přípouští odchylka do 1,00 m, avšak pouze ve směru od komunikace. Regulační stavební čára určuje polohu objektů od hranice veřejného pozemku. Regulační stavební čáry určují polohu rohu hlavního (převažujícího) objemu stavby. Před stavební čárou mohou být nejvýše o 2 m předsazeny vstupy, arkýře, garáže apod., za stavební čárou mohou být zapuštěny niky, ustupující fasády – vše za podmínky, že předsazená či ustupující konstrukce netvoří více než 40% plochy uliční fasády.
- uliční fasády objektů rodinných domů jsou zpravidla kolmé na boční hranice pozemku,
- **minimální vzdálenost mezi rodinnými domy navzájem je stanovena § 25 odst. (2) vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění a činí 7 m. Snížení této vzdálenosti se v řešení území nepřipouští ani výjimečně, bez ohledu na existenci či neexistenci oken ve štítech objektů,**
- **minimální vzdálenost hlavních staveb (rodinných domů) od společných hranic pozemků nesmí být menší než 3,5 m. Výjimky se nepřipouští,**
- projekt stavby rodinného domu musí řešit i umístění garáže, garáž ale nemusí být realizována současně s domem,
- Garáže přednostně umísťovat do plochy zastavitelnou nadzemními stavbami (jsou vyznačeny v hlavním výkrese šedým podbarvením), ale výjimečně mohou být umístěny mimo plochu zastavitelnou nadzemními stavbami při splnění podmínek stavebních předpisů a splnění podmínek správce ochranného pásma lesa.
- sklon střešních rovin sedlových, valbových by měl být stejný, a to ve sklonu 25-35 stupňů. Ploché střechy a stanové střechy se na rodinných domech nepřipouští, včetně valbových střech blížících se tvarem střechám stanovým (s krátkým hřebenem),
- Střechy vedlejších (doplňkových) staveb a garáží mohou být i pultové nebo ploché,
- **střešní krytina na střeších rodinných domů – přípustné jsou skládané krytiny keramické, betonové a plechové, imitující klasickou keramickou střešní krytinu. Barevnost krytiny nejlépe cihlově červená až tmavočervená a hnědá. Vyloučeny jsou barvy bílé, fialové.**
- materiál střešní krytiny použitý na rodinném domě a na garáži musí být stejný, kromě případů, kdy bude mít garáž plochou střechu
- úprava vnějších povrchů (fasád) rodinného domu a garáže musí být obdobná, tj. musí být ve vzájemném souladu (materiály, barevnost)
- fasády (materiál a barevnost) – nepřipustné jsou skleněné, kovové a plastové obklady, betonové obklady. Ostatní druhy obkladů fasád jsou přípustné (např. keramické, kamenné, dřevěné).
- Nepřípustná jsou oblouková nadpraží okenních a dveřních otvorů a balustrády.
- Barevnost fasád objektů je přípustná libovolná, kromě barev černých a fialových.

- výška objektů je jedno nadzemní podlaží. Výška římsy nad upraveným terénem činí 3,1 – 5,0 m, ve všech jednopodlažních objektech je přípustné zřízení obytného podkroví .
- výška osazení objektů - úroveň podlahy 1.NP (+-0,00) se stanovuje v rozmezí 0,30-0,70 m oproti okolnímu upravenému terénu,
- Garáže nesmí být umístěny v podzemním podlaží rodinného domu.
- Oplocení předzahrádek: předzahrádka není nutno oplocovat. V případě požadavku na jejich oplocení jsou přípustné ploty o výšce do 160 cm. Umístění plotů je vhodné volit v hranici pozemku. Plot by měl být materiálově i barevně sjednocen se stavbou i s ploty v sousedství. Optimální jsou ploty tvořené kamennou nebo betonovou podezdívkou a vlastním plotem dřevěným nebo kovovým. Na uliční straně není přípustné oplocení předzahrádek ploty z drátěného pletiva, ploty z betonových neprůhledných panelů nebo ploty z panelů neprůhledných plechových.
- Oplocení po stranách pozemků (mezi sousedy) je přípustné do výšky 200 cm. Materiál oplocení po stranách pozemků není územní studií regulován.
- V navazujících řízeních budou respektovány technické a zákonné požadavky na úseku požární bezpečnosti staveb. Především nesmí jednotlivé objekty ležet v požárně nebezpečných prostorech sousedních staveb.

11. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Stavby budou napojeny na stávající a navrhované veřejně přístupné místní komunikace, obsažené ve studii.

Stavby budou napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu. Umístění vodovodních přípojek, jejich napojení na vodovod pro veřejnou potřebu a umístění vodoměrných šachet bude upřesněno v navazujícím řízení.

Stavby budou odkanalizovány gravitační kanalizací

Stavby budou připojeny na elektrický zemní kabel NN.

Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými, avšak pouze v případě, že budou realizovány ploty, jinak budou osazeny na fasádách budov.

V případě připojení staveb na plynovod pro veřejnou potřebu bude poloha přípojek upřesněna v navazujícím řízení.

12. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Územní studie nevymezuje žádná nová ochranná pásma, vyjma ochranných pásem navržených sítí technické infrastruktury, které vyplývají z obecně závazných právních předpisů:

- Ochranné pásmo nadzemního vedení VN je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně
 1. pro vodiče bez izolace 7 m,
 2. pro vodiče s izolací základní 2 m,
 3. pro závěsná kabelová vedení 1 m,
- ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu,
- ochranná pásma vodovodů jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně.
- ochranná pásma kanalizace jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně.
- Ochranná pásma plynovodů jsou dle zákona č. 458/2000 Sb. vymezena ve vodorovné vzdálenosti měřené po obou stranách kolmo na plynovod nebo plynovodní přípojku. Jejich

šíře činí na každou stranu u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a přípojek, jimiž se rozvádějí plyny v zastavěném území města - 1 m.

Nutno respektovat limity v území dle ÚAP:

- podzemní telekomunikační kabel včetně ochranného pásma – prochází při východním okraji řešeného území
- ochranné pásmo lesa (50 m od okraje lesa) – zasahuje z jihu do řešeného území, případná výstavba v OP lesa je možná pouze na základě souhlasu dotčeného orgánu ochrany lesa
- lokální biokoridor LBK 14 – prochází při jižním okraji zastavitelných ploch bydlení BR1 a BR2, dopravní napojení lokality se předpokládá i z jihu, v trase stávající polní cesty, která protíná biokoridor. Je nutné co nejméně zasahovat do biokoridoru a místní komunikaci navrhnout v minimálních parametrech.

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. Důsledky na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení a odůvodnění záborů je obsaženo v platném ÚP Hrabětice včetně změny č.1.

2. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrh řešené lokality nevyvolává větší nároky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa, pouze minimální zábor plochy pozemků při příjezdové místní komunikaci na jižní straně. Část stavebních pozemků leží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Výstavba je možná na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu ochrany lesa.

3. Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení územní studie

Důvody pro pořízení územní studie:

Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace obce Hrabětice, obdržel podnět k pořízení studie pro plochu bydlení v rodinných domech při jižním okraji obce, která zahrnuje dvě zastavitelné plochy v rodinných domech vymezené v Územním plánu Hrabětice (dále též „ÚP Hrabětice“) s označením BR1 a BR2 vymezuje Územní plán Krhovice (dále též „ÚP Krhovice“).

ÚP Hrabětice, který Zastupitelstvo obce Hrabětice vydalo s účinností od obce Hrabětice a byl změněn změnou č. 1, vydanou Zastupitelstvem obce Hrabětice s účinností od 9. 5. 2019, uložil, že pro zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech BR s označením BR1 a BR2 je podmínkou pro rozhodování v území prověření změn jejich využití územní studií. Lhůtu pro zpracování územní studie a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti určil do 31. 12. 2021.

Protože obec zaznamenala zájem ze strany budoucích investorů realizovat stavbu rodinných domů v této lokalitě, rozhodla o pořízení územní studie. Územní studie zajistí koordinaci rozvoje území, vazby na veřejnou infrastrukturu a okolní zástavbu.

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v k.ú. Hrabětice, při jižním okraji obce. Zabírá zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech BR s označením BR1 a BR2. Do řešeného území bude zahrnuta i plocha s polní cestou mezi zastavitelnými plochami BR 1 a BR2, plochy s místními komunikacemi při východním okraji plochy BR2 a západním okraji plochy BR1 a plocha s účelovou komunikací při jihovýchodním okraji plochy BR2, připojenou na silnici II/415. Rozloha ploch BR1 a BR2 je cca 5,97 ha, rozloha celého řešeného území je cca 6,6 ha.

Hlavní cíle zpracování územní studie jsou:

- 1) Dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (struktura zástavby, parcelace) s přihlédnutím k existujícím limitům využití území, posouzení optimální intenzity zástavby.
- 2) Upřesnění intenzity zástavby – velikosti stavebních pozemků.
- 3) Upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, oplocení.
- 4) Vymezení veřejných prostranství (dle § 7 odst. 2 a § 22 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

- 5) Ověření dopravní obsluhy, včetně příjezdních komunikací a ploch pro dopravu v klidu.
- 6) Řešit koncepci technické infrastruktury v daném území.

4. Seznam použitých podkladů

Výchozími podklady pro pořízení územní studie jsou:

- Územní plán Hrabětice vydaný Zastupitelstvem obce Hrabětice s účinností od obce Hrabětice, ve znění změny č. 1 ÚP Hrabětice vydanou Zastupitelstvem obce Hrabětice s účinností od 9. 5. 2019.
- Územně analytické podklady ORP Znojmo zpracované v prosinci 2008, aktualizované k 31. 12. 2016.
- Polohopis a výškopis – státní mapa 1 : 5000
- Polohopisné a výškopisné zaměření
- Ortofoto mapa

5. Urbanistická koncepce – požadavky na řešení

Pořizovatel studie a Obec Krhovice uplatnili mimo jiné tyto požadavky:

5.1 Požadavky vyplývající z Územního plánu Hrabětice

Územní plán Hrabětice zařazuje plochy s označením BR1 a BR2 mezi plochy bydlení v rodinných domech BR, jejich podmínky využití jsou následující:

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH BR

Hlavní využití: bydlení v rodinných domech

Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, vinné sklepy.

Nepřípustné využití: bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

Územní studií jsou dotčeny plochy veřejných prostranství UP a plochy lesní NL, pro které platí následující podmínky využití:

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ UP

Hlavní využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství

Přípustné využití: plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky).

Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

PLOCHY LESNÍ NL

Hlavní využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹⁾

Přípustné využití: pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Nepřípustné využití: zakazuje se zmenšovat rozsah lesních porostů, Nepřípustné jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, stavby pro těžbu, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.

V zastavitelných plochách jsou stanoveny pro realizaci navrhovaných funkcí tyto podmínky:

| Označení | Funkční využití Omezení v řešené ploše | Opatření a podmínky pro využití plochy |
|----------|---|---|
| BR 1 | Plochy bydlení v rodinných domech | Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena. |
| | Ochranné pásmo lesa | OP omezuje jižní část plochy. Bude respektováno ochranné pásmo lesa, pokud nebude dotčeným orgánem udělena výjimka. |
| BR 2 | Plochy bydlení v rodinných domech | Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena. |
| | Ochranné pásmo lesa | OP omezuje jižní část plochy. Bude respektováno ochranné pásmo lesa, pokud nebude dotčeným orgánem udělena výjimka. |

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

Požadavky pro místní a účelové komunikace

Navržené místní komunikace budou zařazeny do funkčních skupin C – obslužné komunikace, a D1 – komunikace se smíšeným provozem (pěší zóny, obytné zóny).

Při řešení připojení jednotlivých lokalit na silnice nutno postupovat dle vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Úpravy dopravní sítě musí mimo jiné odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky a jednotek integrovaného záchranného systému, včetně jednotek hasičských záchranných sborů (ČSN 73 0820, ČSN 73 0833, ČSN 73 0840 atd.).

Požadavky pro dopravu v klidu

Všechny nové obytné objekty musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro řešené území se přitom stanovuje stupeň motorizace 1:2,5.

V nových obytných lokalitách nutno v podrobnější projektové dokumentaci pamatovat na návrh přiměřeného počtu parkovacích míst pro návštěvníky nebydlící v dané lokalitě. Bude se jednat o podélná a kolmá stání budovaná na místních komunikacích.

Požadavky na zásobování vodou

Zastavitelné plochy budou napojeny na vodovodní síť pro veřejnou potřebu. Vodovody budou všude tam, kde je to technicky možné a ekonomicky únosné, zaokružovány.

Požadavky na odkanalizování

Zastavitelné plochy budou napojeny na navrženou splaškovou kanalizaci zaústěnou do stávající kanalizace na ul. U rybníka a na ulici U kalvárie. Kanalizační řady povedou v souběhu s navrženými komunikacemi. Polohu kanalizace upřesní územní studie.

Dešťové vody ze zastavitelných pozemků budou akumulovány a zasakovány přímo na těchto pozemcích. Dešťové vody z veřejných prostranství budou odvedeny navrženou dešťovou kanalizací, bude přitom zváženo umístění akumulace (otevřené retenční nádrže nebo retenční jímky).

5.2 Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Znojmo

Nutno respektovat limity v území dle ÚAP:

- podzemní telekomunikační kabel včetně ochranného pásma – prochází při východním okraji řešeného území
- ochranné pásmo lesa (50 m od okraje lesa) – zasahuje z jihu do řešeného území, případná výstavba v OP lesa je možná pouze na základě souhlasu dotčeného orgánu ochrany lesa
- lokální biokoridor LBK 14 – prochází při jižním okraji zastavitelných ploch bydlení BR1 a BR2, dopravní napojení lokality se předpokládá i z jihu, v trase stávající polní cesty, která protíná

biokoridor. Je nutné co nejméně zasahovat do biokoridoru a místní komunikaci navrhnout v minimálních parametrech.

5.3 Vymezení pozemků a jejich využití

- stavební pozemky budou vymezeny tak, aby svojí velikostí a polohou umožňovaly umístění staveb volně stojících rodinných domů a dalších případných doplňkových staveb.
- využití pozemku pro bydlení a další doplňkové funkce podle platných podmínek využití bude limitováno splněním požadavku na vsakování dešťových vod dle platných předpisů
- stavební pozemky budou dopravně napojeny na kapacitně vyhovující a veřejně přístupnou komunikaci
- v rámci řešené plochy bude navrženo veřejné prostranství, které bude splňovat požadavky § 7 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též „vyhláška“). Veřejné prostranství, jehož součástí bude pozemní komunikace zajišťující dopravní obsluhu plochy, bude respektovat požadavky ust. § 22 vyhlášky.
- na pozemcích parc.č. 10230 až 10247 k.ú. Hrabětice a na pozemku parc.č. 66/45 k.ú. Hrabětice budou ponechány zahrady.
- Pozemek parc.č. 10255 k.ú. Hrabětice ponechat jako jeden stavební pozemek a počítat na něm s vymezením pouze jednoho rodinného domu

5.4 Umístění a prostorové uspořádání

- řešení musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky
- území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu (objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, oplocení)
- územní studie nebude řešit konkrétní polohu rodinných domů kromě vymezení hlavní stavební čáry, tj. čáry určující polohu domu směrem k uličnímu prostoru, a limitního umístění vedlejších stavebních čar, tj. čar určujících maximální možné umístění rodinného domu směrem k sousedním stavebním pozemkům a stavbám
- vzájemné odstupy staveb se budou řídit § 25 vyhlášky č. 501/2006, obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- bude navržena výšková hladina zastavění (podlažnost), tvar střech, sklon střešních rovin
- bude navržen způsob oplocení pozemků, směrem do veřejného prostoru nebude uvažován plný plot z betonových nebo plechových dílců (panelů)

5.5 Ochrana a rozvoj hodnot území

- umístění staveb, jejich základní parametry (výška, tvar střech, poloha hřebene) budou navrženy tak, aby odpovídaly urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí
- stavby budou osazeny tak, aby byl zajištěn přechod zástavby do krajiny – nezastavěná část okrajových stavebních pozemků bude směřovat do volného území

5.6 Řešení veřejné technické infrastruktury

- **dopravní infrastruktura**
 - dopravní napojení řešeného území se předpokládá z místních komunikací při severním okraji plochy, při jihovýchodním okraji plochy se předpokládá propojení se silnicí II/415
 - odstavná stání (parkovací plochy, přístřešky, garáže) budou navržena na stavebních pozemcích.
 - bude navržen odpovídající počet parkovacích stání pro návštěvníky nebydlící v řešené lokalitě (podélná nebo kolmá parkovací stání podél místních komunikací).

- **technická infrastruktura**

- stavební pozemky budou napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu.
- odkanalizování bude řešeno oddílnou splaškovou kanalizací, která bude napojena na kanalizační systém obce s čistěním odpadních vod na ČOV Šanov.
- dešťové vody ze stavebních pozemků rodinných domů budou akumulovány a zasakovány přímo na pozemcích, dešťové vody z veřejných prostranství budou odvedeny dešťovou kanalizací do veřejné dešťové kanalizace
- napojení na rozvod plynu se předpokládá prodloužením stávajícího rozvodu STL plynovodu v obci
- napojení na rozvod elektřiny se předpokládá ze stávajícího rozvodu NN v obci

6. Urbanistická koncepce – prověřované alternativy řešení plochy

Urbanistická koncepce plochy byla v pracovním konceptu studie prověřena v několika variantách označených A-B. Varianty se liší řešením uspořádání a velikostí stavebních pozemků pro rodinné domy.

Veřejná prostranství s komunikacemi byly uvažovány v šířkách 8-10,0m (přitom 8,0m je minimální šířka dle Vyhl.č. 501/2006 Sb.). Komunikace byly navrženy ve funkční skupině C,D1 (obytná ulice) a D2.

U komunikací jsou navržena parkovací stání, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení (se zřetelem k poloze vjezdů na pozemky). Počet parkovacích stání může být redukován, ve studii je mírně naddimenzován, ale minimální počet dle platných ČSN a vyhlášek musí být dodržen.

Návrh parcelace a velikost pozemků pro rodinné domy, stejně jako umístění stavebních čar, jsou podřízeny nutnosti vytvořit podmínky pro výstavbu energeticky úsporných domů. Proto jsou například uvažovány garáže vyčleněné mimo objekty rodinných domů, tedy jako samostatné stojící.

Vlastní skutečné umístění rodinných domů, garáží i dalších doplňkových souvisejících staveb je ale ponecháno na projektantech jednotlivých domů, ale při respektování základních regulačních podmínek vymezených územní studií (např. umístění stavebních čar, zastavitelných částí pozemků, atd.).

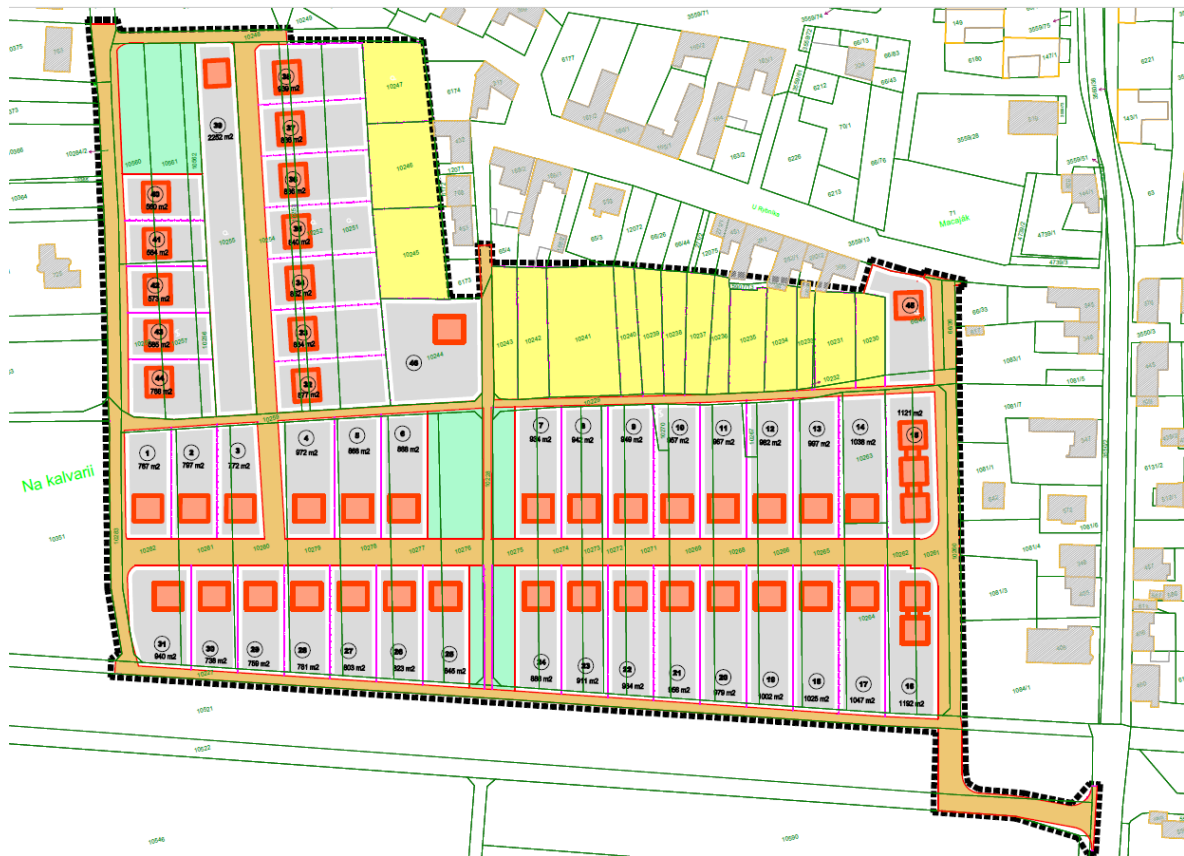
Vymezení veřejného prostranství neobsahujícího komunikace je provedeno dle § 7 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Jeho plocha tedy ve všech alternativách přesahuje požadovaných 1000 m²/2ha ploch.

Ve veřejném prostranství (které je v následujících schématech znázorněno zelenou barvou) se uvažuje umístění veřejné zeleně (parku), dětského hřiště pro nejmenší děti a rovněž zařízení k akumulaci a zasakování dešťových vod z veřejných prostranství (retenční nádrže).

Zastavitelné části ploch v jednotlivých stavebních pozemcích byly vymezeny podle § 25 vyhlášky č. 501/2006, obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Odstupy všech nadzemních staveb od hranice pozemku souseda se tedy uvažuje 2,0 m, v některých případech se ale připouští umístění garáží v hranici pozemku, za účelem vytvoření předpokladů pro ekonomické využití pozemku a především pro zajištění dobrého oslunění rodinných domů, což je jeden ze základních předpokladů pro umožnění umístění energeticky úsporných (pasivních, soběstačných či plusových) domů. **Odstupy hlavních staveb (Stavby RD) od hranic pozemků min. 3,5m.**

Šířky stavebních pozemků pro volně stojící domy jsou uvažovány nejméně 18 m.

VARIANTA „A“



Je založena na dopravní obsluze obousměrnými dvoupruhovými, nebo jednapruhovými komunikacemi funkční skupiny C,D1 (obytná zóna), D2 (společná stezka pro cyklisty a chodce). Napojení na stávající státní silnici II/415 v ulici Hrušovanská. Veřejné prostranství (park, zelené a odpočinkové plochy) jsou situovány ve středu území.

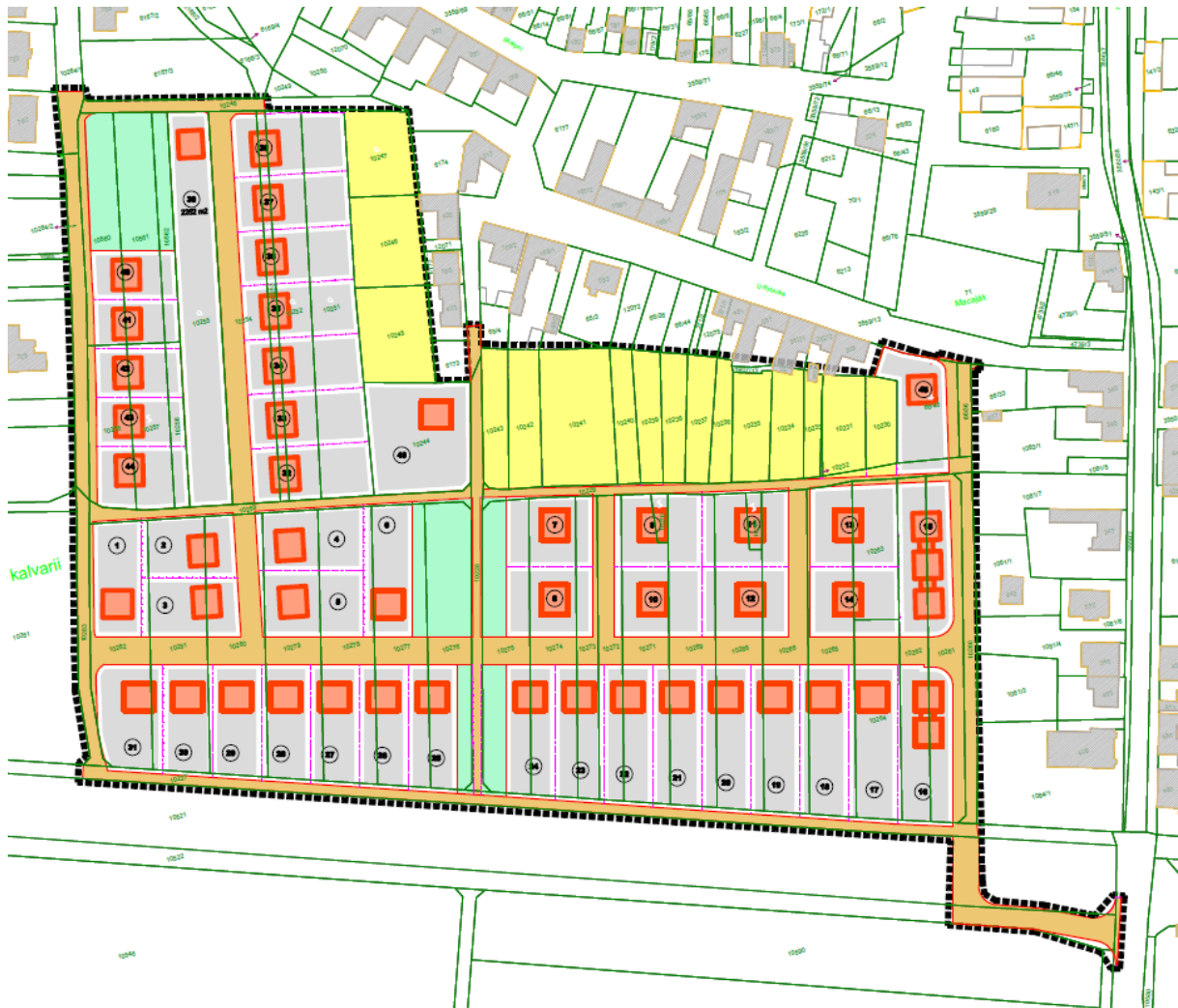
Výhody varianty:

- Z hlediska investičních nákladů lacinější varianta
- dobrá možnost akumulace a zasakování dešťových vod
- možnost logického pokračování zástavby
- čitelná jednoduchá orientace komunikací (nejméně křížení a napojení jednotlivých větví komunikací)

Nevýhody:

- Orientace RD podél severní strany komunikace vedoucí ve směru východ, západ dvorní částí fasády situovány na severní stranu (horší oslunění obytných místností a dvorních teras)

VARIANTA „B“



Je založena na dopravní obsluze obousměrnými dvoupruhovými, nebo jednopruhovými komunikacemi funkční skupiny C,D1 (obytná zóna), D2 (společná stezka pro cyklisty a chodce). Napojení na stávající státní silnici II/415 v ulici Hrušovanská. Veřejné prostranství (park, zelené a odpočinkové plochy) jsou situovány ve středu území.

Výhody varianty:

- dobrá možnost akumulace a zasakování dešťových vod
- možnost logického pokračování zástavby
- Orientace RD podél severní strany komunikace vedoucí ve směru východ, západ dvorní částí fasády na stranu východní nebo západní (lepší oslunění obytných místností a dvorních teras)
- Poměr délek a šířek pozemků RD příznivější (u některých pozemků není tak velký rozdíl mezi délkou a šířkou pozemků)

Nevýhody:

- Z hlediska investičních nákladů dražší varianta
- komplikovaná orientace komunikací (více křížení a napojení jednotlivých větví komunikací)

Po zvážení obou variant byla obcí vybrána k dalšímu rozpracování varianta A.

7. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce zohledňuje stávající urbanistickou strukturu obce. Je založena na vytvoření sítě obytných ulic nebo ulic se zklidněným provozem. Veřejná prostranství jsou doplněna okrasnou zelení, zejména ve formě stromořadí.


Uliční skelet je navržen se zřetelem k zajištění kvalitní dopravní obsluhy a přitom k úspoře veřejných nákladů na zainvestování a minimalizace obtěžování obyvatel motorovou dopravou a kolizí mezi jednotlivými druhy dopravy. Tomu odpovídá šířka navržených komunikací (vedená snahou o zklidnění dopravy a snížení investičních nákladů).

Návrh rozparcelování, tj. vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy, sleduje cíl umístění pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie (podle směrnice EU o energetické náročnosti budov mají být po roce 2020 stavěny pouze domy s energetickou spotřebou blízkou nule). Tomu jsou přizpůsobeny velikosti stavebních pozemků, jejich tvary, orientace ke světovým stranám, dopravní připojení a vymezení stavebních čar (cílem je dosažení dostatečných pasivních solárních zisků).

V řešeném území jsou vymezeny nové stavební pozemky pro 49 rodinných domů.

Na střední části a v severozápadním rohu řešeného území je vymezena plocha veřejného prostranství pro založení parku, s možným umístěním i dětského hřiště.

Příklady možného vybavení dětského hřiště:

| | |
|--|---|
|  |  |
| <p>Dětské hřiště Flexi věž - 150 TH2 se střechou https://www.hriste-skluzavky.cz/detske-hriste-flexi-vez-150-th2-se-strechou-k704/ Cena cca 40.000 Kč Velikost bezpečnostní zóny: 7,20*9,00 m</p> | <p>Woody Doo – Multiterasa 120 Cena: ? Velikost bezpečnostní zóny: 7,80*7,80 m</p> |
|  | |
| <p>Dětská lanovka http://www.hriste.cz/produkty/venkovni-detska-hriste/woody-doo/lanovka Cena: ?? Velikost bezpečnostní zóny: 24*5,3 m</p> | <p>Jiný typ dětské lanovky http://www.prolemax.cz/detska-hriste-prolemax/lanovky-g188/drevena-lanovka-jednostranna-5231 Cena: ?? Velikost bezpečnostní zóny: 20*4 m</p> |

8. Odůvodnění navrženého prostorového uspořádání staveb

(požadavků na umístění a velikost staveb, jejich polohu a architektonický výraz):

- vymezení regulačních stavebních čar objektů rodinných domů a garáží je motivováno snahou o dosažení optimálního architektonického výrazu obytných ulic. Jejich vzdálenosti od hranice pozemku veřejných prostranství (ulic) byly stanoveny s přihlédnutím k potřebě parkování dalšího vozidla před garáží, před domem, nebo vedle domu. Dále bylo přihlíženo k orientaci stavebního pozemku ke světovým stranám a vytvoření optimálních podmínek pro umístění rodinných domů a pro omezení vzájemného obtěžování a zastínění.
- Garáže: rampy pro vjezd do garáží umístěných v podzemním podlaží nejsou povoleny z architektonických důvodů,
- Minimální odstupy staveb rodinných domů od hranice parcel sousedů, pokud mezi sebou tyto stavby vytvářejí volný prostor, jsou motivovány snahou o minimalizaci negativních vlivů na pozemek souseda, včetně zastínění sousedních rodinných domů. Z důvodů omezení vzájemného zastínění domů (protože jsou uvažovány energeticky pasivní RD), je kladen důraz na jejich optimální oslunění, značně převyšující minimální hodnoty stanovené platnou ČSN).
- Výšky objektů jsou omezeny v souladu s územním plánem. Důvody jsou architektonické, krajinářské (omezení vlivu na krajinný ráz) i technické (nezastiňování rodinných domů sousedů a vytvoření optimálních podmínek pro umístění pasivních rodinných domů).
- Stanovení tvaru střech rodinných domů (přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy), stanovení sklonu střech a materiálu střešní krytiny včetně její barevnosti sleduje architektonická hlediska a zohledňuje tradiční architektonické tvarosloví historické zástavby obce,
- Materiál a barevnost střešní krytiny: důraz je kladen na architektonickou jednotu jednotlivých staveb (RD a garáží) a alespoň částečné architektonické sjednocení rodinných domů v rámci ulice. Zamezení extrémním výstřelkům v barevnosti fasád a střešní krytiny.
- Umístění garáží: U energeticky pasivních RD je z tepelně-technických důvodů nevhodné umísťovat garáž v domě, proto jsou preferovány garáže mimo dům.
- Regulace výšky a materiálu oplocení: architektonické důvody. Oplocení je vedle samotných rodinných domů nejvíce vnímaným stavebním prvkem veřejného prostranství. Proto je nutné zajistit architektonickou kvalitu oplocení a jejich harmonický výraz.

Odůvodnění podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb:

Poznámka : použité vzory řešení jsou pouze ilustrační, vyjadřující pouze výraz výsledného exteriérového řešení staveb nebo částí staveb, mají pouze doporučující charakter.

Venkov - kvalitní typická architektura minulosti:



- Sklon střešních rovin: v jednotlivých blocích pozemků stanovuje studie sklon střešních rovin, zpravidla v rozmezí 10 stupňů. Důvodem je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky hodnotnou zástavbu. Viz též § 23 odst. 3 a 4 vyhl.č. 501/2006 Sb.
- Sklon střešních rovin má rozhodující vliv na hmotové působení objektů. Při stejném či podobném sklonu střech lze dosáhnout jednotnějšího architektonického výrazu ulice.

Příklady harmonické zástavby:



Příklady nevhodné zástavby:



- Tvar střech rodinných domů: nepřipouští se střechy stanové, a střechy, které se stanovým blíží – jedná se o druh zastřešení, který je nehezky a nehodí se do dané lokality. K zachování architektonických hodnot obce se doporučují střechy sedlové. Nevhodnost takových typů zastřešení dokládají následující obrázky:

Nevhodný tvar (stanových) střech:



Ploché střechy:

- Jsou přípustné jen na vedlejších stavbách a garážích, popř. na menší části objektů rodinných domů (do 50% zastavěné plochy). Důvodem pro plošné omezení plochých střech je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky sourodou zástavbu.

Příklady možného použití plochých střech:



Oplocení:

Příklady vhodných typů oplocení soukromých pozemků ze strany veřejného prostoru:



Příklad zastavění východní části pozemků:



Příklad zastavění střední části – veřejný prostor

