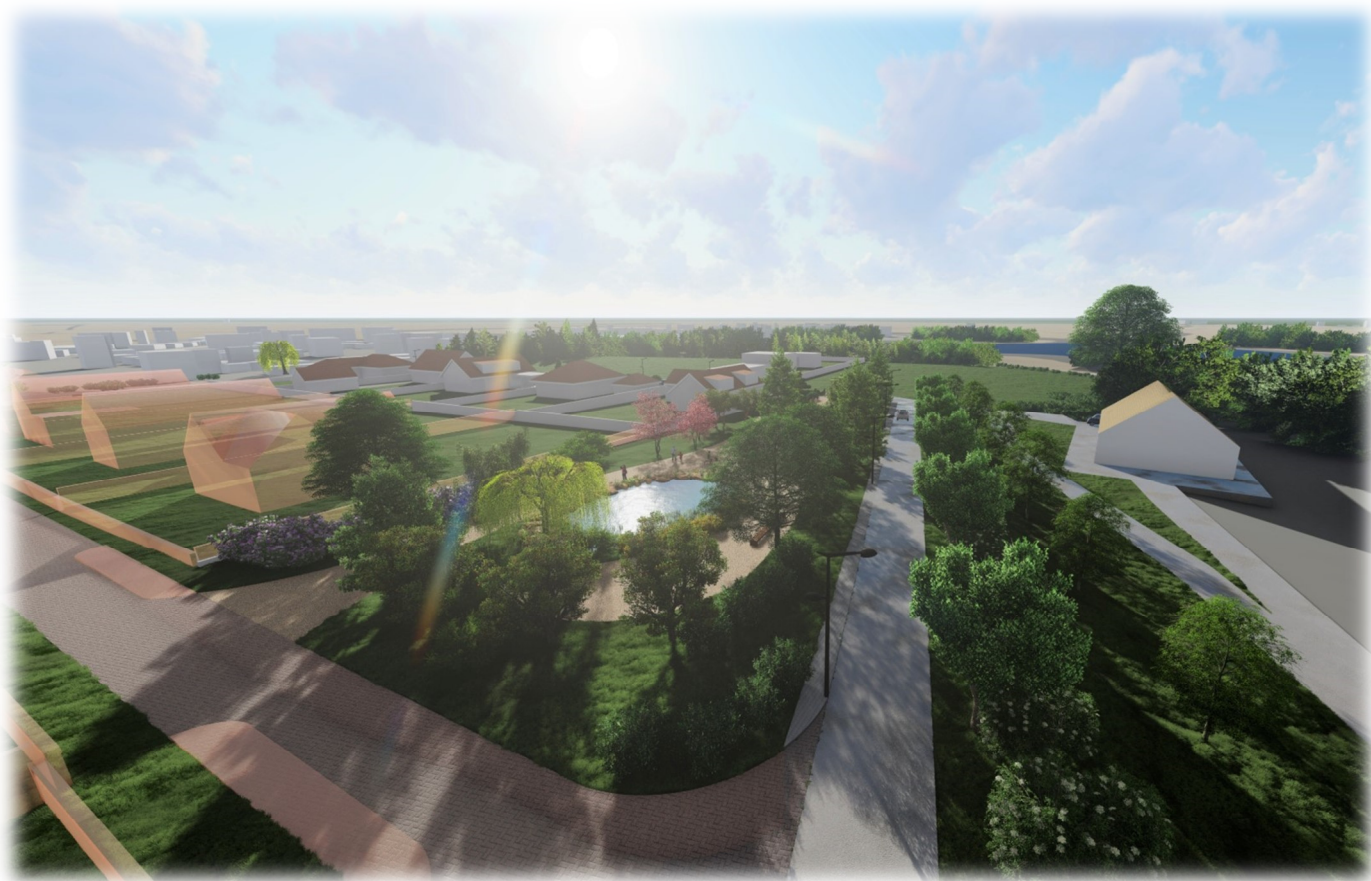
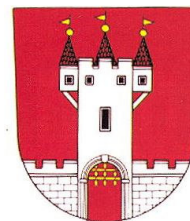


ÚZEMNÍ STUDIE
ŠTÍTARY NA MORAVĚ – RODINNÉ DOMY
TEXTOVÁ ČÁST



7.9.2022

**Záznam o aktuálnosti:**

Možnost využití této studie byla prověřena a schválena úřadem
územního plánování dne

..... pod č.j. MUZN

..... Informace o

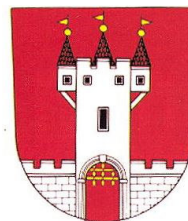
územní studii byly vloženy do evidence územně plánovací činnosti dne

.....

Oprávněná úřední osoba: Dana Spoustová

Obsah textové části:

- Identifikační údaje a základní identifikace
- Úkoly a cíle studie:
- Vymezení řešeného území
- Výchozí podklady
- Stávající stav území a jeho charakter
- Návrh
- Vyhodnocení souladu s územním plánem
- Technická infrastruktura
- Dopravní infrastruktura
- Veřejná prostranství
- Etapizace realizace výstavby v území
- Územní limity a regulativy
- Kapacity v území
- Odůvodnění navrhovaného řešení, vyhodnocení splnění cílů a závěr
- Záznam o účinnosti



1. Identifikační údaje a základní identifikace

Objednatel ÚPP:

MĚSTYS ŠTÍTARY

Kontaktní osoba: **Pavla Rozsypalová**, starostka obce

Tel: 602 511 846

Email: starosta@obecstitary.cz

Štítary 149, 671 02 Štítary

IČ: 00293598

IDDS: J8JBME6

Zpracovatel ÚPP:

Dlabaja s.r.o.

Kontaktní osoba: **Ing. Adam Dlabaja**, jednatel společnosti

Tel: 605 329 296

Email: adamdlabaja@dlabaja.cz

Zodp. projektant, generální projektant a generální projektový manager

Janáčkova 168, 676 02 Moravské Budějovice

IČ: 01646311

Kolektiv zpracovatelů:

Autorizace územní studie: Mgr. Ing. Arch. Jindřich Sadílek, ČKA 02494

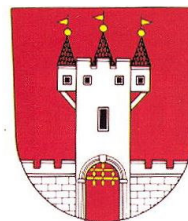
autorizace pozemních staveb: Ing. Aleš Dlabaja, ČKAIT 14 000 44

autorizace technické infrastruktury: Ing. Luděk Sadílek, ČKAIT 14 00 100

konzultace technické infrastruktury: Martin Weber

spoluautoři ÚPP: Ing. Adam Dlabaja, Ing. Marek Chalupa, Ing. Pavel Jenerál,

Bc. Martin Ferdan, Bc. Marek Šindelář, Lukáš Sláma, Tereza Vídenská,



2. Úkoly a cíle studie:

Úkolem studie je stanovení urbanistické koncepce a podmínek zástavby předmětného území lokality pro výstavbu rodinných domů na jihu obce Štítary.

Studie navrhuje podrobné podmínky zastavění předmětné lokality, regulační zásady v území, reparcelaci v území.

Studie je podkladem pro rozhodování v území a pro sepsání kupní smlouvy o prodeji pozemků par.č. 1388/5, 1388/6, 1390/9, 1390/10, 1390/11, 1390/12, 1390/13, 1389/5, 1389/6, 1392/18, 1392/16, 1392/19, 1392/15, 1392/20, 1392/14, 1392/21, 1392/13 v k.ú. Štítary.

Cílem je prověřit možnosti zastavění předmětného území, vypořádat se se specifickým reliéfem terénu a navrhnout vhodně zástavbovou hmotu v území v respektu k okolním okrajovým podmínkám s požadavkem co nejmenšího zásahu do fungujícího okolního území a přemodelování předmětného území.

Účelem studie je vytvoření odborného podkladu pro rozhodování příslušných správních orgánů v území a stanovení jednoznačných podmínek zástavby území, podrobnější, ale v plné synergii, než poskytuje platný územní plán obce Štítary.

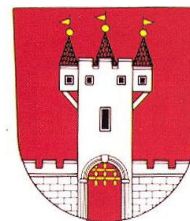
Neméně důležitým úkolem územní studie je prověření obslužnosti dopravní a technickou infrastrukturou, která se v území nachází.

3. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na jihovýchodní části obce Štítary, do řešené lokality se lze dostat odbočením z komunikace číslo 408, která vede obcí Štítary ze směru Zálesí - Šumná. Ulice je dále příjezdná z komunikace č. 3988, kolmo navazující na silnici č. 408.

Zástavbovou plochu tvoří jedna zóna s uvažovanou zástavbou rodinných domů. Okolní plocha je ozeleněna nebo jsou na ni umístěny rodinné domy a parkovací místa. Pro snížení rychlosti v zóně je komunikace v oblasti členěna ozeleněnými plochami.

Celkový rozsah plochy činí přibližně 2,58 ha



Celkový počet pozemků v zatřídění dle územního plánu – Z5 u horního rybníka je 17 (par.č 1388/5, 1388/6, 1390/9, 1390/10, 1390/11, 1390/12, 1390/13, 1389/5, 1389/6, 1392/18, 1392/16, 1392/19, 1392/15, 1392/20, 1392/14, 1392/21, 1392/13.)

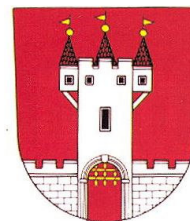


LEGENDA GRAFICKÝCH SYMBOLŮ

- STÁVAJÍCÍ HRANICE PARCEL
- PARCELACE

4. Výchozí podklady

- mapové podklady na mapových serverech ikatastr.cz, nahlizenidokn.cz, smapy.cz, googlemaps.com
- mapové podklady nejvýznamnějších správců sítí v okolí (VaS a.s., Cetin a.s., Innogy a.s., Eg.D a.s.)
- interaktivní mapový server města Znojma – územně analytické podklady



5. Stávající stav území a jeho charakter

V širším kontextu se jedná o jihovýchodní okrajovou část obce Štítary. V blízkosti se nachází horní, dolní štítarský rybník a ČOV. Záměr svým charakterem vhodně funkčně doplňuje území.

Území je nyní obhospodařované pole. Celková konfigurace terénu je mírně svažité, nejvyšší bod se nachází na jihozápadní straně dotčené lokality, celkové převýšení je okolo 3 m. Nejnižší bod je pak na Severovýchodní straně dotčené lokality. Stoupání je téměř lineární.

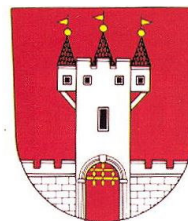


Historicky bylo území využíváno orná půda, fragmenty tohoto využití jsou doposud patrné. V historickém kontextu obce se jednalo o nejjihnější část obce.

Pozemky v dané lokalitě jsou vedeny jako plochy pro bydlení v rodinných domech (BI).

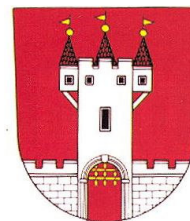
Část plochy pozemků leží v navrhovaném ochranném pásmu čistírny odpadních vod, proto v navazujících řízeních budou chráněné plochy pro čistírnu odpadních vod navrženy až na základě hlukového posouzení prokazujícího, že celková hluková zátěž nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů pro chráněný venkovní prostor. Jinak ostatní plochy pozemků nejsou zatíženy významnými limity, ochrannými pásmy a jinými negativními skutečnostmi. Podél komunikace prochází vedení pitné vody. Po východním okraji komunikace je uložen STL plynovod, vodovod a elektrické vedení.

Pozemek se nenachází v území s archeologickými nálezy ani biokoridoru, nenachází se poddolované území ani záplavová zóna. Nenachází se ochranné pásmo NATURA 2000, pozemky náleží do památkové zóny vesnické, pozemek neleží v NP Podyjí.



Stávající dopravní a technická infrastruktura v území

Předpokládá se příznivé podloží pro zasakování vody (nutno ověřit v rámci povolování technické a dopravní infrastruktury a v rámci povolování hospodaření a nakládání s dešťovými vodami při novostavbách rodinných domů, navrženo zasakování přímé – vhodnější vodu kumulovat v kumulačních nádržích s přepadem do vsakování. Dostupnost území je velice příznivá. Nová lokalita je obsluhována z hlavní pozemní komunikace, která prochází obcí Štítary. Automobilová obsluha území je výhodně realizována. Protože v lokalitě nebudou vyhotoveny chodníky, bude lokalita koncipována jako zóna pro bezpečný pohyb obyvatel. Širší okolí je charakterizováno slabší nabídkou občanského vybavení a služeb.



6. Návrh

Urbanistická koncepce

Základem urbanistického návrhu je vytvoření nového území pro bydlení v rodinných domech.

Pás zeleně bude zpracováván samotnou územní studií specializovaným krajinářským urbanistou/architektem. Preferováno je však zachování terénní konfigurace bez přílišné modeláže.

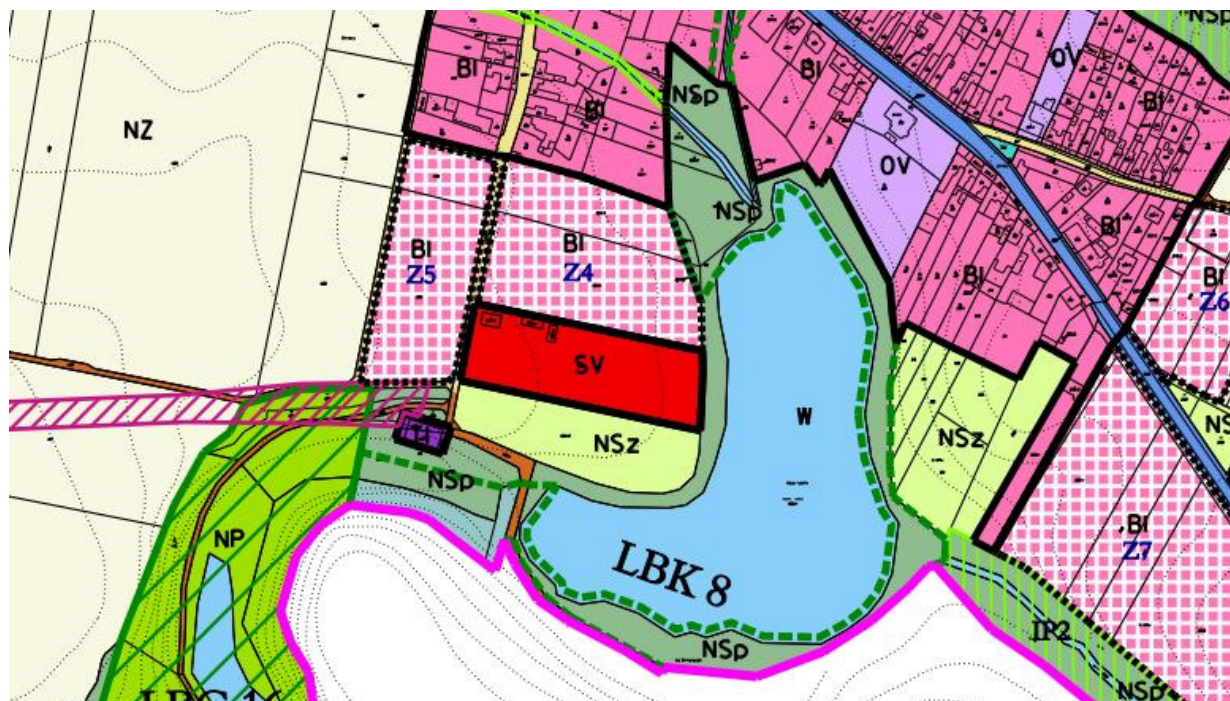
Studie řeší zástavbu sedmnácti rodinných domů s maximálně jedním nadzemním podlažím a podkrovím

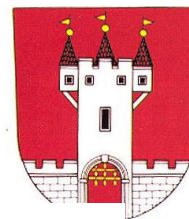
Preferováno je co největší ozelenění v území, tzn. kromě navržené kultivované vegetace i zelené zatravněvací plochy komunikací pro dopravu v klidu – parkovací stání. Preferováno je také co netransparentnější řešení vlastnických vztahů. Plotové konstrukce vznikají v zahradních parcelách rodinných domů, předzahrádky by měly být otevřené, umísťují se na ně přípojkové skříně, nádoby na směsný komunální odpad a stání pro 2xOA. Zbytek předzahrádky je vhodné ozelenit – pro maximalizaci zelené plochy se vždy sjezdy dvou sousedních rodinných domů umísťují zrcadlově.

Plotová konstrukce nesmí být z betonových velkoformátových plných dílců (systém H + výplň), preferovány jsou malo-formátové dílcové ploty, nebo odlívané ŽB plotové konstrukce. Maximální výška činí 1.8 m na průměrnou UT.

- 17 rodinných domů

7. Vyhodnocení souladu s územním plánem





Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - B1

hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti, vybavenost a služby místního charakteru

přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení typu rodinného domu
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- pozemky občanské vybavenosti pro obsluhu řešeného území
- pozemky veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb výroby a služeb (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby), za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- pozemky staveb pro maloobchodní prodej a služby za podmínky rozsahu do 1000 m² prodejní plochy
- pozemky dalších staveb a zařízení, za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- bytové domy za podmínky, že se bude jednat o bytové domy do 3 nadzemních podlaží

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

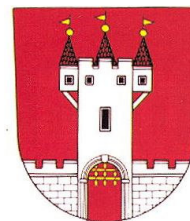
- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby a to zejména:
 - při umístění na pozemku
 - měřítkem a hmotovým uspořádáním
- doplňkové stavby musí být svým hmotovým uspořádáním přizpůsobeny stavbě hlavní
- max. podlažnost: 2 + U, resp. 2 nadzemních podlaží + podkrovní

V ploše bydlení je požadavek územního plánu plněn zcela, a to v hlavním a přípustném využití – bydlení v rodinných domech, území vhodně doplňuje a přispívá k rozvoji a atraktivitě území.

Plocha zeleně u rodinných domů je více než 60 % na privátním pozemku

Využití území je tedy plně v souladu s platným územním plánem.

(zdroj: https://mapy.muznojm.cz/mapserv/znojmo/vyhlasky/znojmo_po_Zmene1_Pravni_Stav_text.pdf)



8. Technická infrastruktura

V lokalitě se uvažuje se zásobením všemi typy médií – elektřina, plyn, vodovod, kanalizace a dešťová kanalizace.

V blízkosti lokality se nachází trubní vedení STL plynovodu, ze kterého se uvažuje rozvod zemního plynu v předmětné lokalitě. Rozvod se uvažuje ve středotlaku.

Vodovod bude napojen na stávající veřejný vodovod, který vede podél nové zástavby. Napojení bude provedeno v severovýchodní části.

Splašková kanalizace bude napojena na veřejnou splaškovou kanalizační stoku v v jižní části zástavby. Kdy stávající splašková kanalizační stoka vede podél nové zástavby. Uvažuje se s přečerpáváním splaškových vod.

Zásobení elektrickou energií se uvažuje ze vzdušného vedení 22kV ze severozápadu. V lokalitě je umístěna trafostanice. Z nové trafostanice pak zemní rozvody páteří 0,4kV v obou dílčích území lokality.

Ochranné pásmo od vzdušného vedení je 7 m. Ochranné pásmo nezasahuje do žádných pozemků řešené lokality.

instalovaný příkon lze hrubě kalkulovat takto:

$$17RD \times 20kW \text{ příkonu} = 340kW$$

$$\text{Výpočtové zatížení (koef. 0.4)} \quad \mathbf{Pp= 136 kW}$$

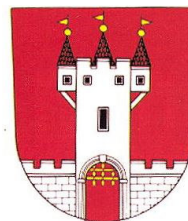
Zásobení teplem se centrálně neuvažuje. Vytápění stavebních objektů bude decentralizované a umístované v rámci stavebního povolení pro každý objekt samostatně, v souladu s aktuálně platnou legislativou. Volby tradičních zdrojů vytápění plynovými a elektrickými médii lze volit, stejně jako vytápění pomocí sofistikovaných systémů tepelných čerpadel, fotovoltaiky a ostatních alternativních zdrojů tepla. Pokud se prokáže hydrogeologickým posudkem vhodnost provedení hlubinných vrtů pro získání tepla pro vytápění například jednotlivých rodinných domů, lze po prověření k takovému řešení přistoupit.

Nakládání s odpady je řešeno centrálním svozem v rozšíření stávajícího řešení v obci Štítary na Moravě. Každý rodinný dům má svoji nádobu na sběr komunálního odpadu, která je umístěna v předzahrádce rodinného domu. V území je také strategicky umístěno několik sběrných bodů pro sběr separovaného odpadu. Sběrná místa by neměla být exponována a umístována na místa, která budou rozšiřovat možnost ukládání odpadu i mimo určené nádoby, popřípadě negativně exponovat okolí zápachem. Měla by však umožnit snadnou identifikaci sběrného místa, být optimálně umístěna vzhledem k dopravní obslužnosti vývozu odpadu a nerušit celkovou urbanistickou koncepci území.

Zásobení vodovodem a kanalizací (řešení Ing. VaS a.s. divize Znojmo)

V lokalitě se počítá s 17 RD

$$- 17 RD \times 4 EO = 68 EO$$



9. Dopravní infrastruktura

Stávající dopravní obslužnost bude dobře realizována z hlavní komunikace procházející obcí Štítary. Lokalita je průjezdná od severozápadu z hlavní pozemní komunikace procházející obcí Štítary až na jihovýchodní okraj obce v obou směrech. (směr Zálesí – Šumná)

V celé lokalitě se nachází silniční komunikace s návrhovou rychlostí 20km/h – obytná zóna. V této silniční komunikaci se nacházejí samostatné sjezdy na pozemky rodinných domů. Ulice je průjezdná za výše zmíněného napojení na silniční komunikace.

Parkovací místa budou přidělena k objektům dle ČSN 76 361 10. parkovací místa umožňují však dešťové vody do podloží. Poměr mezi standardními místy a místo pro ZTP se řídí normou. U rodinných domů může být garáž, ale vně objektu vždy dvě parkovací stání.

Doprava pro pěší je realizována po společné komunikaci – pěší + vozidla

10. Veřejná prostranství

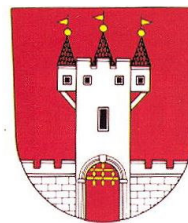
Výkres C.05 důsledně rozděluje vlastnické vztahy v území. Dělí území do zón veřejných, poloveřejných a privátních.

Uvažuje se s předáním veřejných ploch obci Štítary, privátní a poloveřejné zóny pak zůstanou ve vlastnictví jednotlivých koncových vlastníků. V soukromých zónách se nacházejí i předzahrádky rodinných domů. Zpevněné plochy jsou minimalizovány tak, aby bylo technicky možné hospodařit s dešťovou vodou vsakováním a aby v území byl optimální poměr zeleně a území tak bylo příjemné.

Oplocení nacházíme u rodinných domů v pásmu zahrad, zde je preferováno poloprůhledné oplocení maximální výšky 1.8 m (územní studie nestanovuje podobu a formu uličního oplocení, kromě velkoformátových betonových dílců, osazených do mezislopů, preferované jsou malo-formátové dílcové ploty nebo odlívané ŽB plotové konstrukce). V uliční části (předzahrádek) se uvažuje s plotovou konstrukcí o maximální výšce 1.5m, preferováno je však oplocení žádné. Maximální plocha neprůhledných ploch v rámci plotové konstrukce v uliční čáře je 70%, tzn. 30% je volně průhledných.

Přípojkové skříně jsou umísťovány do plotových fragmentů. V území se nesmí nacházet samostatně stojící přípojkové skříně.

Technická a dopravní infrastruktura prochází pouze veřejným, podmíněčně poloveřejným prostorem.



11. Etapizace realizace výstavby v území

- Et č. 1 = Vybudování všech veškeré technické infrastruktury – doba realizace 1 rok
- Et č. 2 = Realizace výstavby – rodinné domy – doba realizace 4 let

Celková doba realizace je kalkulována na přibližně 5 let

12. Územní limity a regulativy

Limity v území:

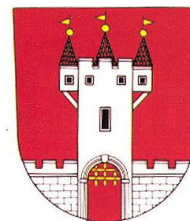
- Vedení STL, ochranné pásmo 1.0m a bezpečnostní pásmo 4.0m
- Ochranné pásmo silničních komunikací a hluková expozice (limit 50dB(A) akustického tlaku ve dne uvnitř objektu a 40dB(A) v noci)
- Ochranné pásmo památkové ochrany venkovské
- Ochranné pásmo ČOV

Navrhované regulativy objektů:

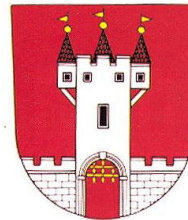
- stavby rodinných domů
 - max 1NP + podkroví
 - parkování dle ČSN, min však 2PS/1RD na vlastním pozemku
 - lze podsklepit
 - využití podkroví se nevylučuje
 - nepřípustnost plochých, pultových, stanových střech včetně valbových střech blížících se tvarem střechám stanovým (s krátkým hřebenem)
- stavby garáží
 - nepřípustnost stanových střech včetně valbových střech blížících se tvarem střechám stanovým (s krátkým hřebenem)

Navrhované regulativy území:

- pásmo rodinných domů
 - lze umístit stavby rodinných domů a stavby s bydlením související nebo bydlení podmiňující, stavby oplocení, zpevněné plochy, stavby pergol, bazénů, koeficient zeleně min 50%, max zastavění soukromé parcely hlavním objektem 35%

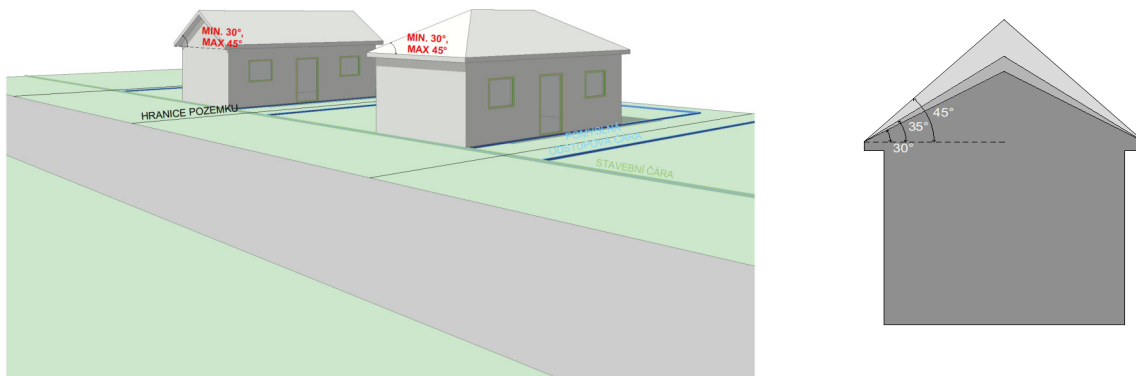


- v uliční části – předzahrádky, fragmenty plotů, parkovací místa, samostatné sjezdy, přípojkové skříně a prostory pro umístění nádob pro odpad
- preference zelených ploch s umožněním zásaku dešťových vod v území
- sítě dopravní a technické infrastruktury umísťovat mimo významné zelené pásy
- nádoby na sběr separovaného i komunálního odpadu umísťovat atraktivně, výhodně, s filozofií eliminace vzniku ukládání odpadu mimo tyto nádoby (nádoby komunálního odpadu nelze umísťovat volně v území)
- samostatné přípojkové skříně se neumísťují, jsou integrovány do fasád nebo fragmentů plotů
- plotové konstrukce v soukromých plochách zahrad rodinných domů, zde výšky max 1.8 m s preferencí částečné průhlednosti (územní studie nestanovuje podobu a formu oplocení, kromě velkoformátových betonových dílců, osazených do mezisloupí)
- V uliční části (předzahrádek) s bude plotová konstrukce o maximální výšce 1.5m, preferováno je však oplocení žádné. Maximální plocha neprůhledných ploch v rámci plotové konstrukce v uliční čáře je 70%, tzn. 30% je volně průhledných.
- směrem do veřejného prostoru nebude uvažován plný plot neprůhledný (např. z betonových nebo plechových dílců (panelů), z prken na sraz, z gabionů), který by vytvářel v území pohledovou bariéru
- Architektura v území tradiční, decentní, preference světlých, zemitých a moderních tónů
- Eliminace utilitárních opěrných zdí v území, pouze v nezbytně nutném množství lze umístit dle platné legislativy
- Eliminace přemodeláže terénu v území, pouze v nezbytně nutném množství lze realizovat dle platné legislativy
- Je vyloučeno sloučení stavebních pozemků a výstavbu RD na více pozemcích a současně umístění více RD na jednom pozemku

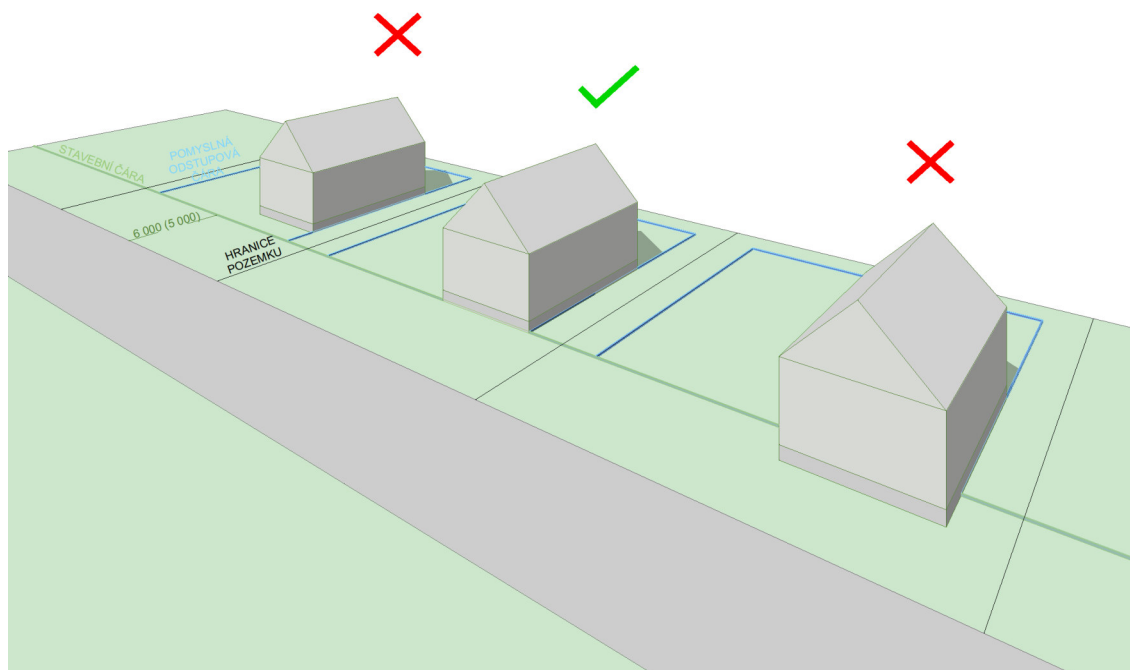


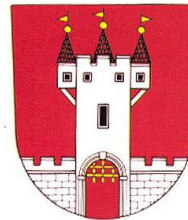
- **Regulativy stanovené územní studií – grafické ilustrativní zobrazení**

- Sklon střechy – minimální sklon střechy je stanoven na 30 stupňů a maximální sklon je 45 stupňů. Jiné sklony střech nejsou přípustné. Doporučený sklon je 36 stupňů.

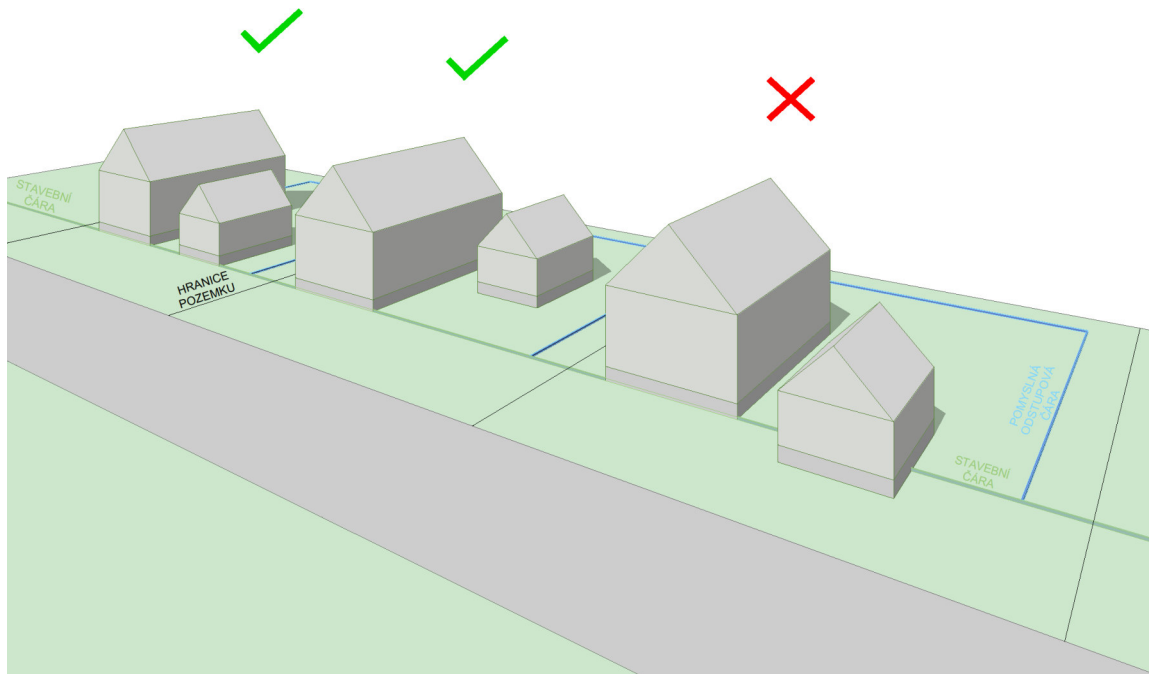


- Pozice hlavní stavby vůči stavební čáře

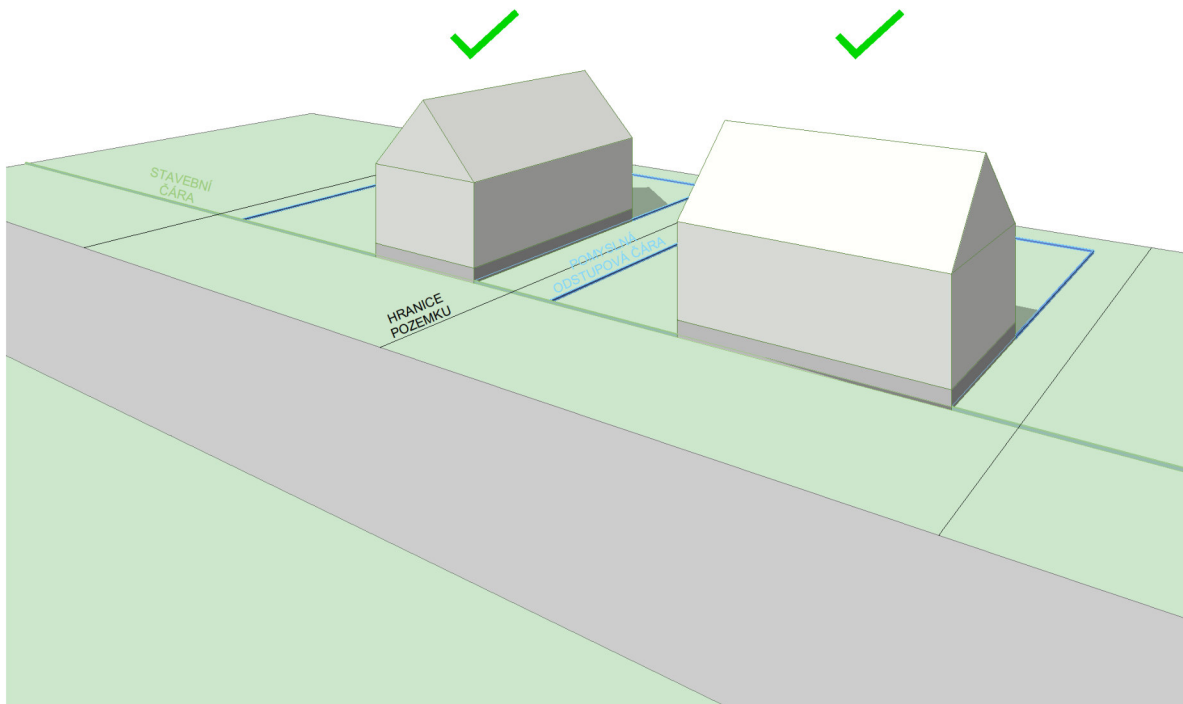


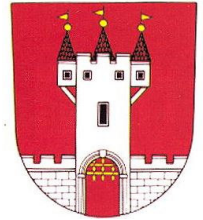


- o Pozice vedlejší stavby vůči stavební čáře

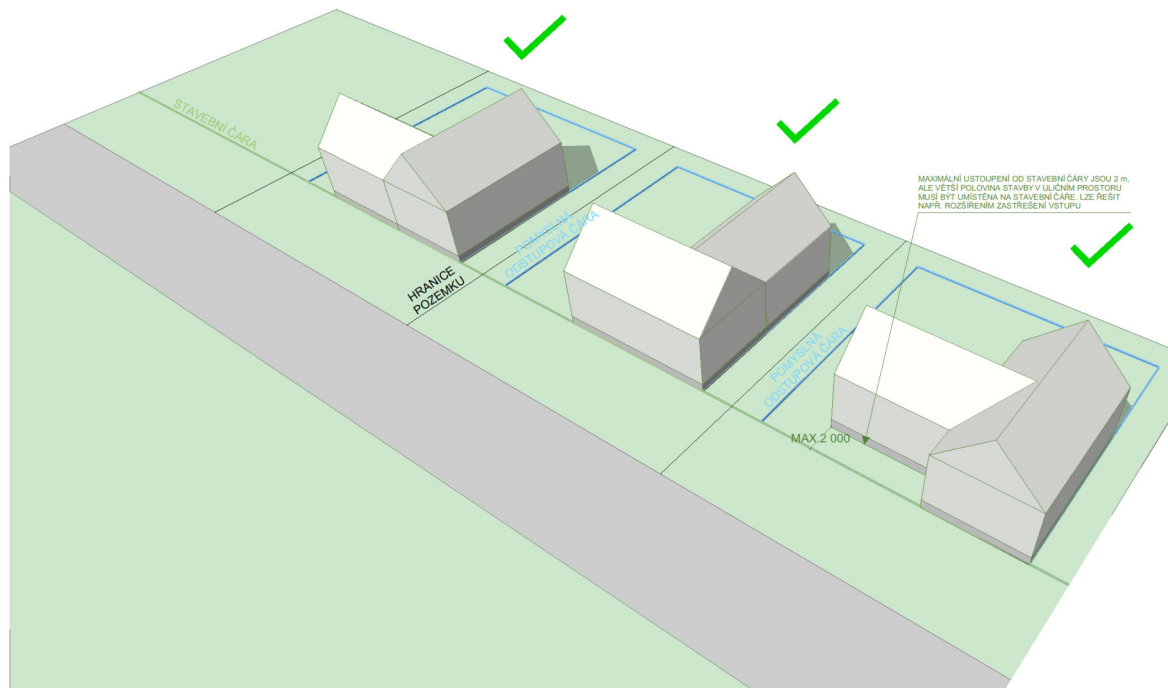


- o Orientace stavby vůči veřejnému prostoru

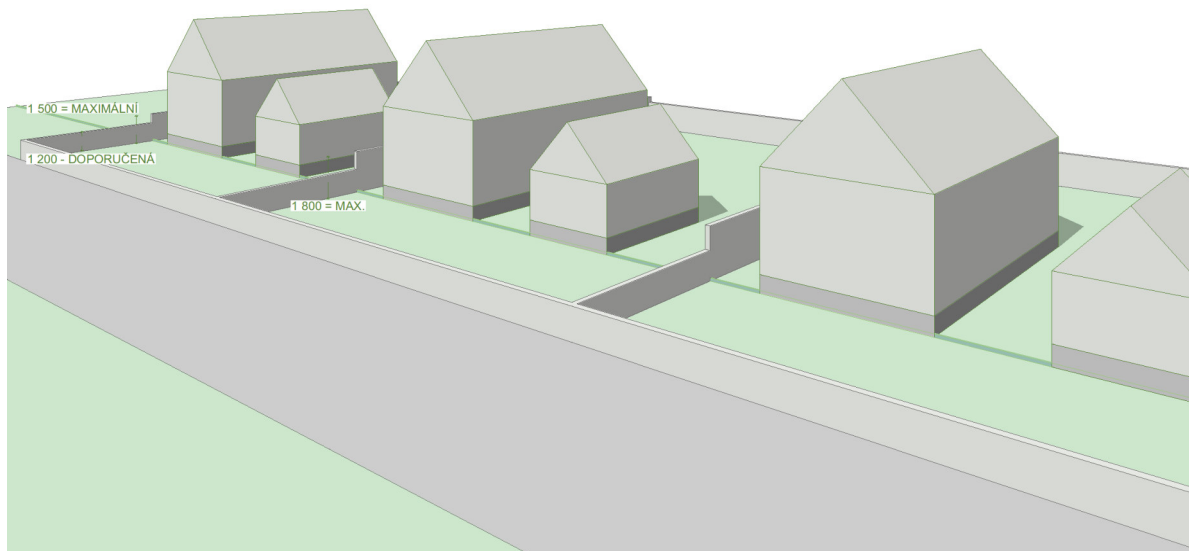


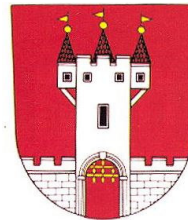


- o Stavba o půdorysu „L“ – možná řešení (případné kombinace a alternativy)

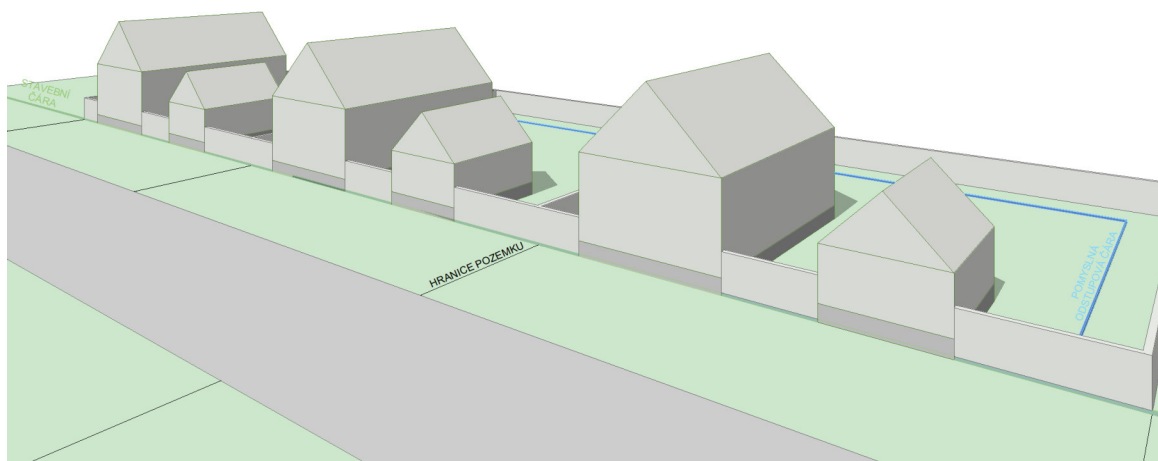


- o Řešení oplocení – zobrazení výšky oplocení

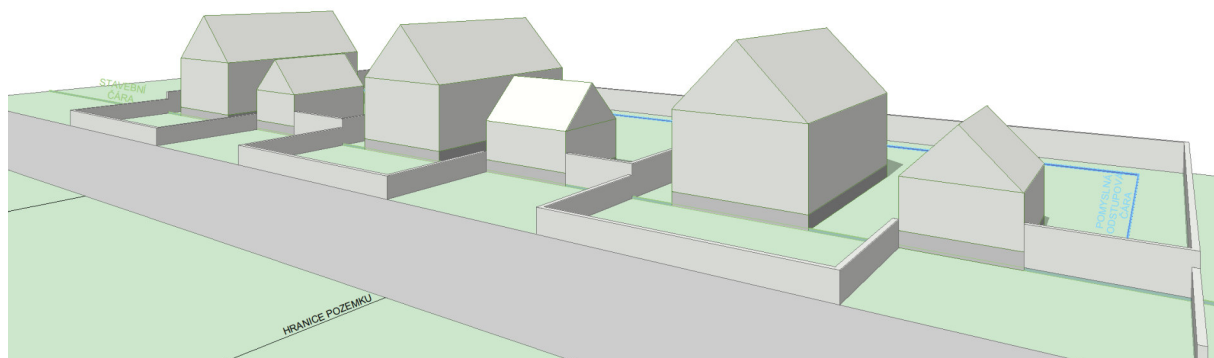


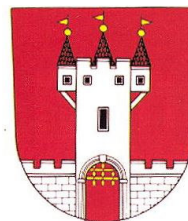


- Řešení oplocení –preferovaná varianta - bez uličního oplocení

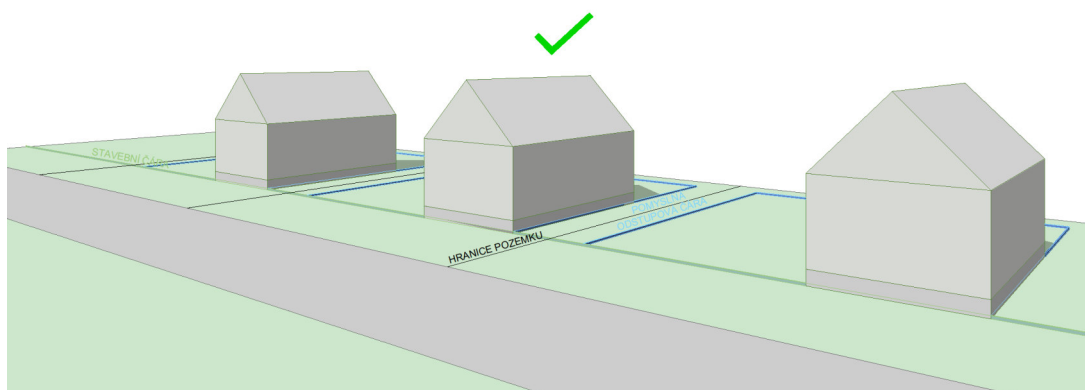


- Řešení oplocení – možné řešení uličního oplocení případně různé alternativní řešení

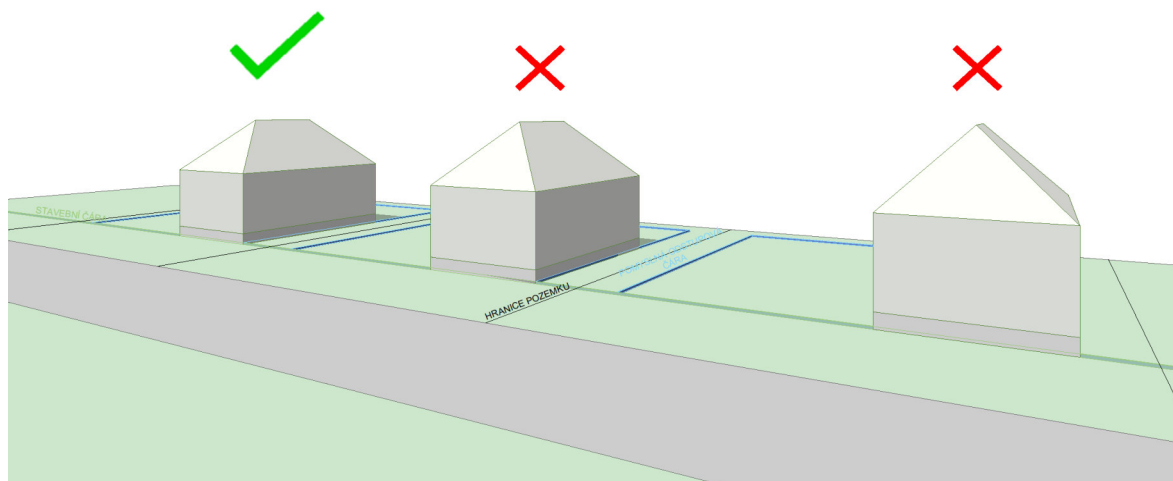


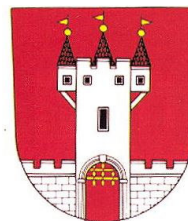


- Sedlová střecha

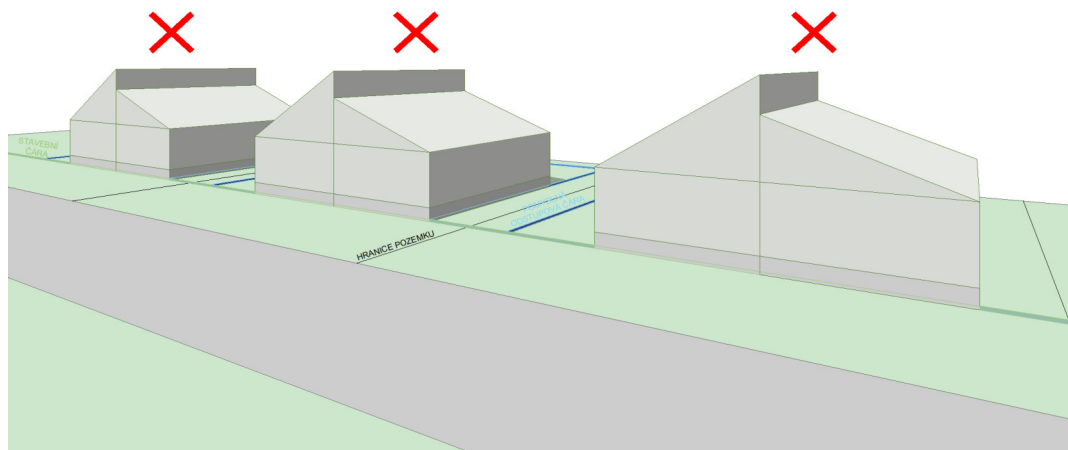


- Valbová střecha

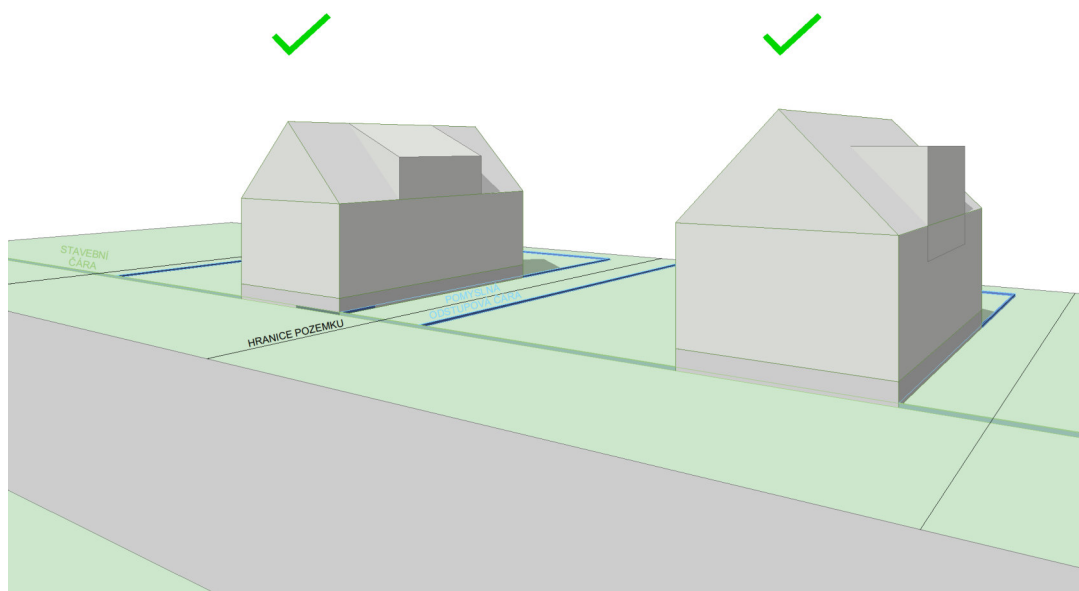


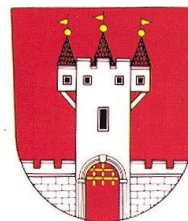


- Pultová střecha a její kombinace

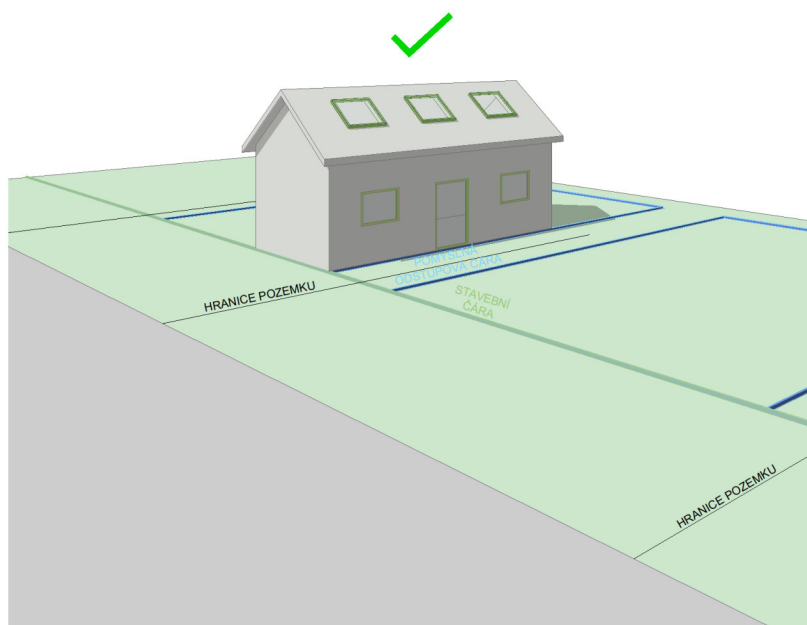


- Vikýř do hřebenové střechy a vikýř zapaštěný do střechy





- Okna v podkroví v obvodové stěně s hranou římsy



13. Kapacity v území

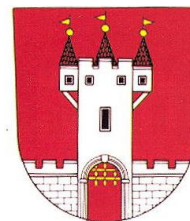
(předpokládaný stav, může se lišit v drobných odchylkách)

17 rodinných domů

18 parkovacích míst pro rodinné domy na pozemku obce (koef.1.47, splňující požadavek 30% rezervy na počet BJ)

14. Odůvodnění navrhovaného řešení, vyhodnocení splnění cílů a závěr

Hlavním cílem návrhu využití území Za pivovarem bylo vytvoření obytné lokality. Studie prezentuje návrh důsledného využití zástavby ve vesnickém prostředí. Území nabízí dostupné bydlení. Již ve studii bylo požadováno prověření příznivějších hodnot, než vyžaduje platná legislativa. Návrh studie tedy splňuje nejlepším možným řešením využití vesnické zástavbové lokality Za pivovarem a usiluje o příkladné řešení zhodnocení území developerským řešením s podporou obce Štítary. V území najde nový domov přibližně 64 nových obyvatel v 17 rodinných domech.

**Záznam o aktuálnosti**

Záznam o aktuálnosti	
Požizovatel ÚS	Městský úřad Znojmo, Odbor územního plánování, Obroková 2/10, Znojmo 669 02
Datum schválení možnosti využití územní studie pořizovatelem:	
Datum vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Dana Spoustová