


# ÚZEMNÍ STUDIE ŠITBOŘICE ÚS1

PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU Z1/BV  
A ČÁST ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ PŘILÉHAJÍCÍ  
K TÉTO PLOŠE

VYPLÝVAJÍCÍ  
Z ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠITBOŘICE

TEXTOVÁ ČÁST	
LEDEN 2024	
Objednatel:	Obec Šitbořice
Pořizovatel:	Městský úřad Hustopeče
Zhotovitel:	Atelier proREGIO, s.r.o. 
Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě:	Ing. arch. Michal Hadlač
Číslo autorizace:	03 497
Projektant:	Mgr. Jakub Kura Mgr. Radmila Hadlačová
<i>Otisk autorizačního razítka</i>	

**Textová část**

1. Identifikační údaje.....	4
2. Cíle a požadavky na řešení území studie .....	4
3. Analýza současného stavu .....	6
3.1. Stávající využití území.....	6
3.2. Širší vztahy.....	7
3.3. Vlastnické vztahy.....	7
3.4. Socioekonomické podmínky .....	7
3.5. Vyhodnocení podkladů .....	7
3.6. Vyhodnocení doplňujících průzkumů a rozborů .....	8
4. Vymezení řešené plochy .....	8
5. Navržená koncepce řešení .....	8
6. Koncepce uspořádání veřejných prostranství .....	9
6.1. Umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury .....	9
6.2. Požadavky na architektonické řešení a vybavení veřejných prostranství .....	10
7. Požadavky a podmínky pro umístění staveb veřejné infrastruktury dle § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona.....	10
7.1. Požadavky a podmínky pro umístění staveb dopravní infrastruktury .....	10
7.2. Požadavky a podmínky pro umístění staveb technické infrastruktury .....	10
7.3. Požadavky a podmínky pro umístění staveb občanského vybavení .....	13
8. Podmínky požární ochrany, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy. .....	13
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.....	13
10. Podmínky pro vymezení a využití ploch.....	13
11. Podmínky pro realizaci výstavby.....	14
12. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí .....	16
13. Závěry a doporučení.....	17
14. Soupis použitých podkladů.....	17
15. Přílohy .....	17

## **Grafická část**

### **1. Analýza stávajícího stavu**

A.1 Řešená plocha v kontextu ÚP Šitbořice (1 : 5 000)

A.2 Vlastnické vztahy (1 : 1 000)

### **2. Návrh**

N.1 Výkres širších vztahů (1 : 2 500)

N.2 Urbanistická koncepce (1 : 1 000)

N.3 Veřejná infrastruktura (1 : 1 000)

N.4 Urbanistická kompozice (1 : 1 000)

N.5 Návrh parcelace (1 : 1 000)

## 1. Identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Šitbořice ÚS1
Umístění:	obec Šitbořice, katastrální území Šitbořice, jedná se o lokalitu Zadní padělky, která navazuje ze západu na zastavěné území,
Objednatel:	Obec Šitbořice
Pořizovatel:	Městský úřad Hustopeče, odbor územního plánování
Zhotovitel:	Atelier proREGIO. s.r.o.
Datum:	Leden 2024

## 2. Cíle a požadavky na řešení území studie

ÚS1 Šitbořice je pořizována jako podklad pro rozhodování v území. Studie řeší urbanistické a architektonické požadavky na využití dotčeného území. Data o ÚS Šitbořice budou pořizovatelem po ověření a schválení využitelnosti územní studie v souladu s ustanovením § 25 a § 30 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platném k 31.12.2023, vložena do evidence územně plánovací činnosti. ÚS1 Šitbořice se podle § 166 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platném k 31.12.2023, uloží u obce Šitbořice, u pořizovatele, u krajského úřadu a u stavebního úřadu MěÚ Hustopeče a zveřejní na internetových stránkách města Hustopeče.

Dne 1. 1. 2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle ustanovení § 334a tohoto zákona se v tzv. přechodném období, tj. od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, postupuje ve věcech týkajících se územního plánování podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou územního řízení týkajícího se vyhrazené stavby. Dosavadními právními předpisy se rozumí zejména zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a jeho prováděcí předpisy, ve znění účinném k 31. 12. 2023, ale také ta ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., která k 31. 12. 2023 již účinná byla.

ÚS1 Šitbořice řeší plochy vymezené v ÚP Šitbořice, který byl vydán formou opatření obecné povahy a který nabyl účinnosti dne 7. 4. 2015. Řešené území zahrnuje zastavitelnou plochu označenou v územním plánu jako Z1 BV (plocha bydlení ve venkovských rodinných domech o výměře 1,54 ha), část zastavěného území o obdobné výměře přiléhající k této ploše včetně místní komunikace a nezbytné přesahy do okolního území.

Zahrnutím uvedených ploch vzniká poměrně rozsáhlá nová obytná lokalita s celkovou výměrou větší než 2 ha rozdělená stávající veřejnou komunikací. Vzhledem k velikosti této lokality a vzhledem k její exponované poloze na okraji obce bylo nutné podrobně vyřešit prostorové uspořádání stavebních pozemků, včetně stanovení podmínek ochrany hodnot obce, především vesnického způsobu zástavby a krajinného rázu. Rovněž bylo nutné vymezit podmínky pro veřejnou dopravní infrastrukturu, veřejnou technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.

Podle textové části platného územního plánu, kapitoly 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, tato územní studie:

- stanovila podmínky prostorového uspořádání, maximální intenzitu stavebního využití pozemků v plochách a podmínky ochrany krajinného rázu;
- stanovila způsob dopravního uspořádání plochy;
- stanovila regulativy výškového a objemového řešení staveb;
- vymezila veřejná prostranství;

- určila způsob napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu;
- stanovila etapizaci výstavby.

Navržené řešení zachovalo, ve smyslu urbanistické koncepce obce zdůrazňující respektování přírodních a civilizačních hodnot území zdůvodněné zásadami Politiky územního rozvoje České republiky, zejména prioritami (14) a (15) a tradiční ráz zástavby bez tvorby satelitních sídel.

Navržené řešení vytvořilo ve smyslu § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platném k 31.12.2023, předpoklady pro udržitelný rozvoj území s komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů.

Navržené řešení respektuje všechny platné právní předpisy, např. vyhl. č. 501/2006 Sb., (dále jen „vyhláška“), o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, zejména prostorové uspořádání a funkční využití veřejných prostranství, tzn. ulic, místních komunikací, chodníků, veřejné zeleně a dalších prostorů, sloužící obecnému užívání a přístupné každému bez omezení, a občanského vybavení.

Navržené řešení dopravní a technické infrastruktury respektuje podmínky z platného územního plánu a zohledňuje aktuální podmínky v území.

### **Požadavky na funkční využití, umístění a prostorové uspořádání staveb vyplývající z ÚP Šitbořice**

Plocha Z1 BV je vymezena jako **plocha bydlení ve venkovských rodinných domech**, přiléhající část zastavěného území, která je zahrnuta do územní studie, leží rovněž v ploše BV.

**Hlavním využitím** ploch BV je bydlení v rodinných domech venkovského charakteru.

**Přípustným využitím** jsou veřejná prostranství a zeleň, související občanské vybavení, související nevýrobní služby, související tělovýchova a sport, rodinná rekreace, související dopravní a technická infrastruktura.

**Nepřípustným využitím** jsou veškeré činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou stanoveny jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

**Podmíněně přípustným využitím** jsou 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 podkroví;
- veškeré činnosti, které nesouvisí s hlavním.

Veřejná komunikace zahrnutá do územní studie leží v ploše veřejných prostranství PV.

**Hlavním využitím** ploch PV je obecné užívání veřejně přípustných ploch.

**Přípustným využitím** jsou zeleň a vodní plochy, doprava silniční, veřejná doprava (zastávky), parkování osobních vozidel, protipovodňová ochrana, související občanské vybavení, technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím.

**Nepřípustným využitím** jsou veškeré činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou stanoveny jako přípustné využití.

**Další požadavky na řešení vyplývající ze zadání územní studie:**

- navrhnout prostorové a funkční uspořádání plochy,
- stanovit minimální rozlohu stavebních pozemků pro stavbu rodinných domů, parcelaci,
- navrhnout charakter a strukturu zástavby (typy RD, tvary, sklon a orientaci střech, přední stavební čáru a hranici zastavění, odstupové vzdálenosti, způsob oplocení stavebních pozemků, podmínky architektonického a materiálového řešení, způsob oplocení atd.).

**Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů obce Šitbořice:**

- nejsou známy žádné požadavky, které by měla řešit tato ÚS.

**Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:**

Obecné aktuální požadavky KHS Jihomoravského kraje ve smyslu ustanovení § 30, § 34 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších změn a doplňků, a ustanovení právních předpisů souvisejících ke všem v současné době řešeným územním studiím:

S přihlédnutím k vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití ve smyslu využití přípustného, nepřípustného a podmíněně přípustného v obecné rovině, uvést pro ochranu veřejného zdraví v textové části územní studie následující podmíněnost využití ploch:

- Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb (a to vč. zátěže ze záměrů, které budou uvedeny v platné územně plánovací dokumentaci, u nich lze důvodně předjímat, že budou zdrojem hluku a vibrací po uvedení do provozu, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách).
- Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi, žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě podle § 77 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. měření hluku provedené podle § 32a zákona č. 258/2000 Sb. a návrh opatření k ochraně před hlukem.
- Plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací. Nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umístované na plochy musí být prokázáno, že celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření.

**3. Analýza současného stavu****3.1. Stávající využití území**

Řešené území zahrnuje zastavitelnou plochu označenou v územním plánu jako Z1 BV (plocha bydlení ve venkovských rodinných domech o výměře 1,54 ha), část zastavěného území o

obdobné výměře přiléhající k této ploše včetně místní komunikace a nezbytné přesahy do okolního území.

Plocha Z1 BV je v současnosti využita pro zemědělskou produkci, plochy v zastavěném území slouží jako zahrady rodinných domů.

### **3.2. Širší vztahy**

Širší vztahy jsou zakresleny ve výkresu N.1. Řešené území navazuje od severozápadu na obytnou zástavbu v ulicích Nikolčické a Tocháčkově. Osou řešeného území je místní komunikace, která prochází za zahradami rodinných domů situovaných podél ulice Nikolčické.

Přístup do řešeného území je z účelové (místní) komunikace, která vede od silnice III/0511 (ulice Nikolčická) směrem na Nový Dvůr, a od zástavby kolem ulice Tocháčkovy, která se napojuje do ulice Mlýnské a následně na silnice III/0511 (ulice Nikolčická).

Na technické sítě je možné řešené území napojit na jihozápadním konci ulice Tocháčkovy, kde se nacházejí řady kanalizace splaškové i dešťové, vodovodní řad i trafostanice VN/NN.

### **3.3. Vlastnické vztahy**

Vlastnické vztahy jsou zakresleny ve výkresu A.2. Zastavitelná plocha Z1 BV je tvořena celá jedním pozemkem, který je ve vlastnictví obce Šitbořice. Jedná se o ornou půdu. Účelová komunikace je rovněž ve vlastnictví obce, jedná se o ostatní plochu.

Pozemky zahrad stávajících rodinných domů jsou většinou ve vlastnictví fyzických osob, vlastníků domů podél ulice Nikolčické. Výjimkou je enkláva osmi pozemků, které jsou ve vlastnictví obce Šitbořice.

### **3.4. Socioekonomické podmínky**

Územní studie reaguje na výrazný rozvoj bytové výstavby v Šitbořicích, neboť v období od roku 2018 bylo v obci postaveno bezmála 60 rodinných domů, přičemž lze konstatovat, že prakticky všechny rozvojové lokality kromě zastavitelné plochy BV Z1 byly již zastavěny. V souvislosti s výstavbou vykazuje obec i výrazný nárůst počtu obyvatel, od roku 2018 přibýlo cca 90 obyvatel. Pořízením územní studie budou vytvořeny podmínky pro výstavbu dalších 31 rodinných domů, což umožní příliv dalších až 120 nových obyvatel.

### **3.5. Vyhodnocení podkladů**

Základním podkladem pro zpracování studie byl platný územní plán obce, který nastavil koncepci rozvoje v této lokalitě. Cílem této koncepce byla výstavba dvou řad rodinných domů podél místní komunikace, za kterou územní plán považuje stávající záhumenkovou komunikaci. Tato komunikace však nemá dostatečnou šířku a též přímo nenavazuje na ulici Tocháčkovu. Vzhledem k tomu není možné původní komunikaci v její stávající podobě využít pro obsluhu předmětné lokality, je nutné ji výrazně rozšířit a položit do ní potřebnou technickou infrastrukturu včetně přeložky vedení VN. Jako výhodné se z výše uvedených důvodů jeví její posunutí o cca 5 – 20 m od stávající trasy, což je v souladu s koncepcí územního plánu. Pokud jde o podmínky využití ploch s rozdílným využitím, lze konstatovat, že novou místní komunikaci lze do ploch bydlení ve venkovských rodinných domech umístit jako přípustné využití. Původní místní komunikace může ze stejných důvodů zaniknout, neboť i když dle hlavního využití nelze do této plochy umístit stavby pro bydlení, mohou být místní komunikace součástí ploch bydlení ve venkovských rodinných domech, což je stav, který nastane po aktualizaci zastavěného území po ukončení výstavby.

Z územně analytických podkladů vyplývá, že přes řešené území prochází vzdušné vedení elektrické sítě VN 22 kV, které odbočuje ze vzdušného vedení podél účelové komunikace na západě řešeného území k trafostanici v Tocháčkově ulici. Vzhledem k šířce ochranného

pásma je nutné toto vedení přeložit do kabelového trasy vedené v prostoru navrženého veřejného prostranství.

Z územně analytických podkladů dále vyplynulo, že vhodnými přípojnými body pro splaškovou i dešťovou kanalizaci jsou koncové šachty v ulici Tocháčkově, v této ulici je možné se napojit i na vodovodní řad s pitnou vodou. Pro napojení elektrického vedení NN je rovněž možné použít trafostanici Tocháčkova. V případě plynofikace řešeného území, je možné území napojit buď na síť středotlakých plynovodů v ulici Tocháčkově, nebo na předávací stanici na okraji zastavěného území při ulici Nikolčické.

### 3.6. Vyhodnocení doplňujících průzkumů a rozborů

Doplňující průzkumy a rozborů se zaměřily především na prověření skutečného stavu předmětné lokality, přičemž bylo zjištěno, že lokalita se nachází na terénním zlomu. Zhruba polovina lokality spadá směrem do zastavěného území, což umožňuje přímé gravitační napojení splaškové kanalizace, nicméně to rovněž vytváří nároky na odvádění dešťových vod z komunikace a případných přebytků ze stavebních pozemků. V případě druhé poloviny, která spadá od zastavěného území, není možné přímo odpadní vody gravitačně odvádět do stávající splaškové kanalizace, což znamená, že na jihozápadním konci lokality bude nutné zřídit čerpací stanici a s její pomocí splaškové vody převést na druhý konec řešeného území výtlačným řadem.

Doplňující průzkum a rozborů se též zaměřily na vyhodnocení nové výstavby v této části obce, tj. především výstavby samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů kolem ulice Tocháčkovy a výstavby řadových domů v lokalitě Za Školou. Výsledky rozborů ukázaly, že výstavba v lokalitě Za Školou vytvořila kvalitní veřejný prostor s domy venkovského charakteru, a to především vhodným nastavením prostorových regulativů pro umístění nových rodinných domů. S přihlédnutím k těmto okolnostem bylo rozhodnuto, že předmětná lokalita bude z hlediska prostorové regulace řešena obdobně jako lokalita Za Školou.

## 4. Vymezení řešené plochy

Do řešeného území zasahují tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Číslo plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha	Označení plochy
1	Plochy bydlení ve venkovských rodinných domech – návrh	1,54	BV
-	Plochy bydlení ve venkovských rodinných domech – stav	1,55	BV
-	Plochy veřejných prostranství – stav	0,17	PV
<b>CELKEM</b>		<b>3,26</b>	

## 5. Navržená koncepce řešení

Cílem územní studie bylo vytvořit podmínky pro vznik ucelené obytné lokality s rodinnými domy. Koncepce zástavby vychází z parcelace, jež je typická i v okolí, což se týká především šířky pozemků. Základem řešení je návrh nového veřejného prostranství – místní komunikace, která umožňuje vznik ulicové zástavby, která je v obci typická, viz zástavba podél ulice Nikolčické a v lokalitě Za Školou.

Při návrhu uspořádání území bylo přihlédnuto k tomu, že nová ulice překonává terénní zlom, neboť se nachází na jihovýchodním úbočí nízkého kopce, který se v této lokalitě vypíná nad zástavbou obce. V územní studii byla tato skutečnost zohledněna návrhem výhledové koncepce celého rozvojového území v této části obce (viz výkres A.1), která předpokládá vznik nového parku na temeni kopce propojeného s novou místní komunikací v místě jejího rozšíření, které bylo navrženo na pozemcích ve vlastnictví obce. V rozšířené části ulice vznikne plocha zeleně, která opticky ulici rozdělí na dvě části a rovněž přispěje ke zpomalení dopravy.



Vymezené veřejné prostranství člení navrženou zástavou do pěti skupin označených A, B, C, D a E. Skupiny A a B se celé nacházejí na pozemku obce (jedná se o zastavitelnou plochu Z1 BV). Skupiny C a E se částečně nacházejí na pozemcích zahrad rodinných domů, přičemž od veřejného prostranství jsou oddělené pruhem ve vlastnictví obce. Každý stavebník je tudíž povinen před započítáním výstavby odkoupit od obce příslušnou část pozemku přiléhající k veřejnému prostranství. Skupina D se celá nachází na pozemcích ve vlastnictví obce. Jejím odsazením od osy komunikace byly vytvořeny podmínky pro vznik plochy zeleně v centru lokality.

Navržená 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 500–750 m<sup>2</sup>.

V řešeném území bylo vymezeno celkem 31 stavebních pozemků pro rodinné domy:

Skupina	Počet RD
A	9
B	6
C	7
D	5
E	4
<b>Celkem</b>	<b>31</b>

Vlastní 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.

## 6. Koncepce uspořádání veřejných prostranství

Koncepce uspořádání veřejných prostranství byla navržena s ohledem na celkovou koncepci rozvoje řešeného území, jejímž cílem je vznik ulicově orientované zástavby venkovského charakteru. Základem koncepce je nová ulice o šířce veřejného prostranství 10 m, což je šířka vhodná k umístění dvoupruhové pozemní komunikace o šířce 6 m, dvou chodníků nebo zelených pásů o šířce 2 m a dále i veškeré podzemní technické infrastruktury. Zhruba ve 2 třetinách délky je ulice přerušena veřejným prostranstvím s plochou zeleně, jehož šířka je cca 30 m. Na toto rozšíření navazuje v kolmém směru veřejné prostranství s převahou zeleně, které odděluje skupiny A a B a které zajišťuje propojení s vrcholem kopce, kde by se měl v budoucnu nacházet veřejný park.

Rozšířené veřejné prostranství i s pásem zeleně je navrženo v takovém rozsahu, aby do něj bylo možné umístit oddechová a rekreační zařízení, jako jsou dětská hřiště, lavičky, venkovní posilovna apod.

### 6.1. Umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Pro umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury ve veřejných prostranstvích nejsou v územní studii stanovené závazné podmínky. Návrh dopravní i technické infrastruktury (výkres N.3) je pouze směrný a ukazuje pouze jedno z možných řešení. Konkrétní návrh bude předmětem navazující dokumentace pro územní, resp. stavební řízení.

V řešeném území se nepočítá s umístěním staveb občanského vybavení. Do ploch veřejných prostranství budou umístěny pouze drobné stavby, jako oddechová a rekreační zařízení, dětské hřiště, lavičky, venkovní posilovna apod.

## **6.2. Požadavky na architektonické řešení a vybavení veřejných prostranství**

Požadavky na architektonické řešení a vybavení veřejných prostranství nejsou v územní studii vzhledem k jejímu měřítku stanoveny.

Obecně se předpokládá, že místní komunikace typu D1 mezi rodinnými domy bude navržena jako bezbariérová s omezenou rychlostí. Ve veřejném prostranstvích bude možné zřídit parkovací stání pro příležitostné parkování, nicméně tato stání nesmí být v konfliktu s vjezdy na pozemky rodinných domů. Do ploch veřejných prostranství budou umístěny pouze drobné stavby, jako oddechová a rekreační zařízení, dětské hřiště, lavičky, venkovní posilovna apod.

## **7. Požadavky a podmínky pro umístění staveb veřejné infrastruktury dle § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona**

### **7.1. Požadavky a podmínky pro umístění staveb dopravní infrastruktury**

Dopravní napojení řešeného území je zajištěno ze dvou směrů. Přístup do řešeného území je z účelové (místní) komunikace, která vede od silnice III/0511 (ulice Nikolčická) směrem na Nový Dvůr, a od zástavby kolem ulice Tocháčkovy, která se napojuje do ulice Mlýnské a následně na silnici III/0511 (ulice Nikolčická).

Nová místní komunikace typu D1 je navržena jako dvoupruhová pozemní komunikace o šířce 6 m, která může být lemována chodníky nebo zelenými pásy o šířce 2 m. Zhruba ve 2 třetinách délky je ulice přerušena veřejným prostranstvím s plochou zeleně, jehož šířka je cca 30 m. Obecně se předpokládá, že místní komunikace mezi rodinnými domy bude navržena jako bezbariérová s omezenou rychlostí. Ve veřejném prostranstvích bude možné zřídit parkovací stání pro příležitostné parkování, nicméně tato stání nesmí být v konfliktu s vjezdy na pozemky rodinných domů.

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“.

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. Předpokládá se, že rychlost jízdy automobilů bude omezena na 20 km/h. Uliční prostor obytné zástavby bude řešen bezbariérově.

V řešeném území bude umístěno 31 rodinných domů, předpokládaný počet obyvatel je při poměru 4 obyvatel/byt cca 124. Parkování a garážování motorových vozidel se předpokládá na pozemcích rodinných domů, a to dle stupně automobilizace 0,5 v počtu 2 odstavná 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 cca 15 parkovacích stání. Pro příležitostné parkování bude využita zpevněná plocha veřejného prostranství v centru lokality, 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.

Návrh dopravní infrastruktury je pouze směrný a ukazuje pouze jedno z možných řešení. Konkrétní návrh bude předmětem navazující dokumentace pro územní, resp. stavební řízení.

### **7.2. Požadavky a podmínky pro umístění staveb technické infrastruktury**

Vymezené stavební pozemky budou napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu, která bude uložena do ploch veřejných prostranství. Jedná se o:

- vodovod
- splaškovou kanalizaci

- dešťovou kanalizaci
- kabelové vedení NN
- optický 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 optických kabelů, je obsažen ve výkresu dopravní a technické infrastruktury N.3. 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 novým vodovodním řadem, který bude napojen na stávající vodovodní řad v ulici Tocháčkově. Vodovodní řady budou uloženy do veřejných prostranství – místních komunikací. Jejich poloha bude upřesněna podrobnější projektovou dokumentací. Vodovodní řad může být zaokruhován.

V řešeném území bude umístěno 31 rodinných domů, ve kterých bude bydlet cca 124 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 očištěnou okolím rodinného apod.), lze počítat s nárůstem spotřeby vody v obci o cca 4 464 m<sup>3</sup>/rok.

- průměrná denní spotřeba:  $Q_d = 4\,464 / 365 = 12,230 \text{ m}^3/\text{den} (0,142 \text{ l/s})$

### **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 do ČOV Šitbořice.

Vzhledem k tomu, že se lokalita nachází na terénním zlomu, bude severovýchodní část lokality, která spadá do zastavěného území, odkanalizována přímo do kanalizačního řadu v ulici Tocháčkově. Druhá část lokality, která spadá od zastavěného území, bude odkanalizována do čerpací stanice na jihozápadním konci lokality, s jejíž pomocí budou splaškové vody převedeny na druhý konec řešeného území výtlačným řadem. Poloha kanalizačních stok bude upřesněna podrobnější projektovou dokumentací. Uvažuje se s napojením 31 novostaveb (4 osoby/RD) s celkovým množstvím splaškových odpadních vod cca 4 340 m<sup>3</sup>/rok.

- průměrné denní množství  $Q_{24,m} = 11,890 \text{ m}^3/\text{den} (0,138 \text{ l/s})$

### **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 č. 501/2006 Sb. a do kanalizace bude vypouštěno pouze zbytkové množství povrchových vod. Povrchové vody z části zpevněných ploch budou odváděny vsakem do podzemí.

Vzhledem k tomu, že se lokalita nachází na terénním zlomu, budou srážkové vody ze severovýchodní část lokality, která spadá do zastavěného území, svedeny přes retenční nádrž do dešťové kanalizace v ulici Tocháčkově. Z druhé části lokality, která spadá od zastavěného území, budou srážkové vody svedeny rovněž do retenční nádrže a dále vypouštěny příkopem podél účelové komunikace až do Šitbořického potoka.

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

Odhad množství dešťových vod byl proveden pro intenzitu 15 minutového deště, která činí průměrně 150 l/s/ha. Koeficient odtoku pro rodinné domy v zahradách má hodnotu 0,30:

#### *Jihozápadní část*

- veřejná prostranství zpevněná:

$$Q_r = 0,2775 \text{ ha} \times 150 \text{ l/s} \times 60 \times 15 = 375 \text{ hl}$$

- stavební pozemky RD:

$$Q_r = 1,4533 \text{ ha} \times 150 \text{ l/s} \times 0,3 \times 60 \times 15 = 464 \text{ hl}$$

- celkem 839 hl

#### *Severovýchodní část*

- veřejná prostranství zpevněná:

$$Q_r = 0,0915 \text{ ha} \times 150 \text{ l/s} \times 60 \times 15 = 124 \text{ hl}$$

- stavební pozemky RD:

$$Q_r = 0,2775 \text{ ha} \times 150 \text{ l/s} \times 0,3 \times 60 \times 15 = 112 \text{ hl}$$

- celkem 236 hl

Z výše uvedených údajů vyplývá, že pro zachycení dešťových vod z 15 min trvajících deště by postačovaly retenční nádrže o těchto minimálních objemech:

- jihozápadní část: cca 84 m<sup>3</sup>
- severovýchodní část: cca 24 m<sup>3</sup>

Především pro severovýchodní část je doporučeno vybudovat retenční nádrž o objemu větším, aby byla zvýšena míra ochrany navazujícího zastavěného území před nadměrnými srážkami a přívalovými dešti.

#### **Plynofikace**

Řešené území bude možné plynofikovat pomocí středotlakého (STL) plynovodu, který bude napojen na stávající plynovodní síť v ulici Točáčkově. 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 31 b.j. x 120 m<sup>3</sup> = 6 720 m<sup>3</sup>/rok
- příprava teplé užitkové vody 31 b.j. x 600 m<sup>3</sup> = 18 600 m<sup>3</sup>/rok
- vytápění bytu v rodinných domech 31 b.j. x 3 000 m<sup>3</sup> = 93 000 m<sup>3</sup>/rok

Celkem = 118 320 m<sup>3</sup>/rok

#### **Elektrina – vedení VN**

Nadzemní vedení VN, které v současnosti prochází řešeným územím bude až po trafostanici Točáčkova přeloženo do kabelového vedení.

#### **Elektrina – vedení NN**

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno kabelovým vedením NN z trafostanice Točáčkova, jejíž kapacita bude v případě potřeby navýšena.

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:  $P = 8,8 \times 31 \times 0,35 = 95,48 \text{ kW}$

### **Veřejné osvětlení**

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

### **Odstraňování odpadů**

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

## **7.3. Požadavky a podmínky pro umístění staveb občanského vybavení**

V řešeném území se nepočítá s umístěním staveb občanského vybavení. Do ploch veřejných prostranství budou umístěna pouze drobné stavby, jako oddechová a rekreační zařízení, dětské hřiště, lavičky, venkovní posilovna apod.

## **8. Podmínky požární ochrany, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy**

### **Požární ochrana**

V obci je umístěna hasičská zbrojnice a zřízení 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.

## **9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření**

V řešeném území nejsou územním plánem vymezeny žádné veřejné prospěšné stavby či opatření. Nové stavby dopravní a technické infrastruktury budou umístěny na pozemky ve vlastnictví obce.

## **10. Podmínky pro vymezení a využití ploch**

Podmínky využití území odpovídají cíli územní studie, vzniku ucelené obytné čtvrti se zástavbou rodinnými domy. Podmínky vycházejí z podmínek stanovených 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> )
A1	686	C1	724
A2	688	C2	828
A3	691	C3	646
A4	688	C4	531
A5	684	C5	754
A6	687	C6	516
A7	690	C7	517
A8	697	D1	748
A9	696	D2	752
B1	631	D3	741
B2	610	D4	768
B3	610	D5	740
B4	594	E1	606
B5	585	E2	623
B6	571	E3	603
		E4	587

Vymezení stavebních pozemků je zakresleno ve výkresu N.5. U skupin C, D a E, které jsou umístěny na soukromých zahradách není zadní hranice pozemku za domem závazně stanovena, linie zakreslená v územní studii stanoví pouze minimální hranic pozemku,

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 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platném k 31.12.2023, 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).

## 11. Podmínky pro realizaci výstavby

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 pěti skupin, 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 pro celou lokalitu předepsaná maximální podlažnost 1 NP a podkroví.

Vhledem 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 a v nové lokalitě Za Školou. 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.

Maximální výška staveb (rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu stavby nebo zařízení s výjimkou komínů a antén do výšky 2,0 m a nejnižší nadmořskou výškou přilehlého upraveného terénu ve vzdálenosti 5,0 m od obvodové stěny stavby) bude 8 m;

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, avšak z hlediska velikosti 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 %).**

Výškově budou domy osazeny tak, aby výšková úroveň hrubé podlahy v 1. NP byla min. 10 cm nad úrovní vozovky přilehlé místní komunikace, max. však 20 cm.

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

## 12. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí

Využitím řešeného území pro výstavbu rodinných domů vzniká poměrně rozsáhlá obytná lokalita s celkovou výměrou větší než 2 ha rozdělená stávající veřejnou komunikací. Vzhledem k velikosti této lokality a vzhledem k její exponované poloze na okraji obce bylo nutné podrobně vyřešit prostorové uspořádání stavebních pozemků, včetně stanovení podmínek ochrany hodnot obce, především vesnického způsobu zástavby a krajinného rázu. Rovněž bylo nutné vymezit podmínky pro veřejnou dopravní infrastrukturu, veřejnou technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.

### **Rekapitulace podmínek:**

- rodinné domy mají 1 nadzemní podlaží a mohou mít podkroví a rovněž mohou být podsklepeny,
- maximální výška staveb (rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu stavby nebo zařízení s výjimkou komínů a antén do výšky 2,0 m a nejnižší nadmořskou výškou přílehlého upraveného terénu ve vzdálenosti 5,0 m od obvodové stěny stavby) je 8 m;
- 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 zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platném k 31.12.2023 – 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 určena 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 budou osazeny tak, aby výšková úroveň hrubé podlahy v 1. NP byla min. 10 cm (max. 20 cm) nad úroveň vozovky přílehlé 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 (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" (plotů ze zeleně). Ploty mezi zahradami nijak regulovány nejsou. Plochy před rodinnými domy (předzahradky) oplocovány nebudou.



### 13. Závěry a doporučení

Cílem územní studie bylo vytvořit podmínky pro vznik ucelené obytné lokality s rodinnými domy. Základem řešení je návrh nového veřejného prostranství – místní komunikace, která umožňuje vznik ulicové zástavby, která je v obci typická.

Zhruba ve 2 třetinách délky je tato komunikace přerušena veřejným prostranstvím s plochou zeleně, jehož šířka je cca 30 m. Na toto rozšíření navazuje v kolmém směru veřejné prostranství s převahou zeleně, které odděluje skupiny A a B a které zajišťuje propojení s vrcholem kopce, kde by se měl v budoucnu nacházet veřejný park.

Navržený způsob zástavby vychází z uspořádání staveb na jižní straně ulice Nikolčické a v nové lokalitě Za Školou. 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.

Pro umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury ve veřejných prostranstvích nejsou v územní studii stanovené závazné podmínky. Návrh dopravní i technické infrastruktury (výkres N.3) je pouze směrný a ukazuje pouze jedno z možných řešení. Konkrétní návrh bude předmětem navazující dokumentace pro územní, resp. stavební řízení.

### 14. Soupis použitých podkladů.

- Územní plán Šitbořice
- ÚAP SO ORP Hustopeče 2020
- Katastrální mapa (ČÚZK 2023)

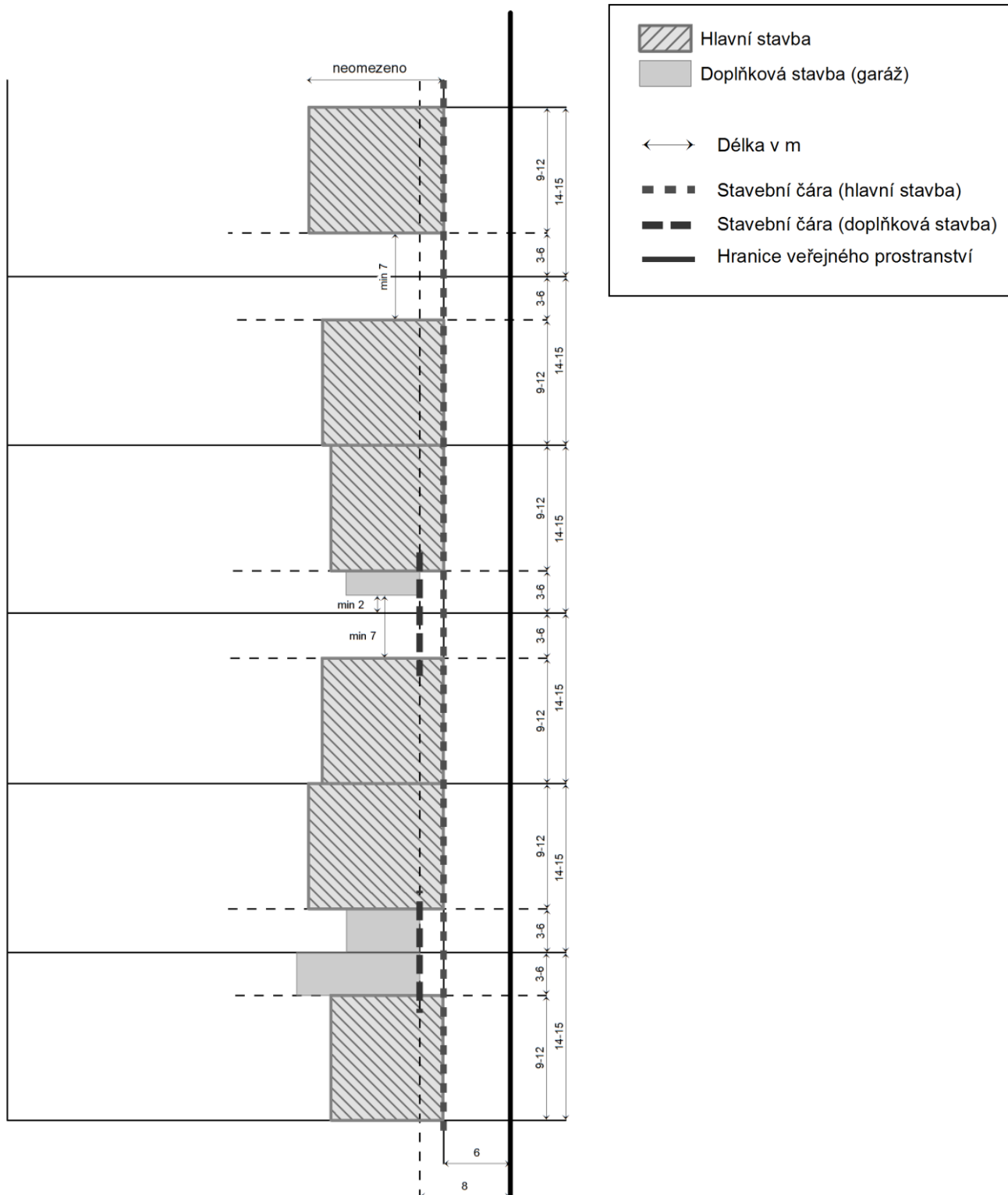
### 15. Přílohy

Seznam příloh:

- Příloha č. 1 – příklady půdorysného uspořádání objektů
- Příloha č. 2 – ukázky možných řešení

Příloha č. 1

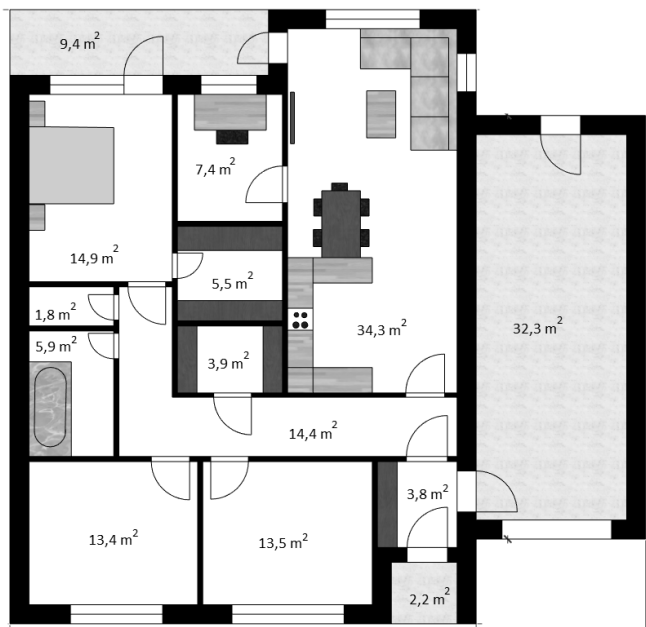
Příklady půdorysného uspořádání objektů



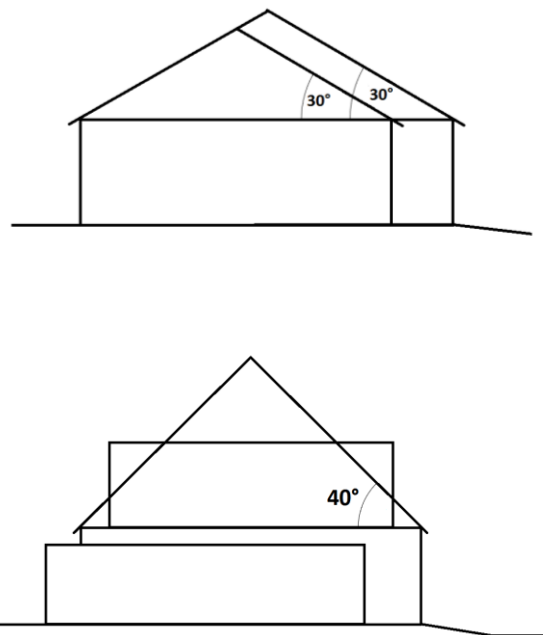
**Příloha č. 2**

**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)

