

# ÚZEMNÍ STUDIE

---

## základní údaje:

AKCE:	Územní studie
MÍSTO:	Šakvice, (lokalita „Za Výhonem“)
OKRES:	Břeclav
POŘIZOVATEL:	Obec Šakvice
PROJEKTANT:	Ing. arch. Simona Kodýtková, U Hájku 668, Vranovice 691 25 ČKA 03287, obor územní plánování
DATUM:	04/2010

---

## obsah:

### **A. TEXTOVÁ ČÁST**

1. Průvodní zpráva
2. Souhrnná technická zpráva

### **B. FOTODOKUMENTACE**

Fotodokumentace stávajícího stavu

### **C. GRAFICKÁ ČÁST**

- |                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| 1. Širší vztahy – schema             | 1:7500 |
| 2. Hlavní výkres                     | 1:1000 |
| 3. Zásobování vodou a odkanalizování | 1:1000 |
| 4. Energetika a spoje                | 1:1000 |

# **TEXTOVÁ ČÁST**

obsah:

## **1.Průvodní zpráva**

### **1.1 Hlavní cíle řešení**

### **1.2 Seznam použitých podkladů, vymezení řešeného území**

### **1.3 Věcné a časové vazby na okolní zástavbu**

## **2.Souhrnná technická zpráva**

### **2.1 Charakteristika řešeného území**

### **2.2 Urbanistické řešení**

### **2.3 Průzkumy, závěry průzkumů**

### **2.4 Prostorové uspořádání, limity využití území, zátopová území**

#### 2.4.1. Ochranná pásma

#### 2.4.2 Ochranná pásma vyhlašovaná

#### 2.4.3 Zátopová území

#### 2.4.4 Ostatní limity

### **2.5 Doprava a technická infrastruktura, likvidace TKO**

#### 2.5.1 Doprava

#### 2.5.2 Zásobování vodou

#### 2.5.3 Kanalizace

#### 2.5.4 Zásobování elektrickou energií

#### 2.5.5 Zásobování plynem

#### 2.5.6 Přenos informací

#### 2.5.7 Odpadové hospodářství

### **2.6 Architektonické regulační zásady**

### **2.7 Návrh na vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav**

### **2.8 Důsledky řešení na životní prostředí**

### **2.9 Důsledky řešení na zemědělský půdní fond**

# 1. Průvodní zpráva

## **1.1 Hlavní cíle řešení**

Územní studie obce Šakvice lokalita „Za Výhonem“ je zpracována na základě požadavku obce, který vychází z potřeby prověřit kapacity nových rozvojových ploch určených pro bydlení. Studie vychází ze schválené územně plánovací dokumentace obce, ze zadání a konzultací s pořizovatelem.

Hlavním cílem územní studie je vytvořit podklad pro koordinovaný a koncepční rozvoj činností v území, zejména urbanistickou koncepcí rozvojových ploch pro bydlení:

- navrhnout způsob obytné zástavby při respektování parcelace v plochách určených k výstavbě rodinných domů (dle ÚPD - lokalita 2.6 - v návaznosti na stávající zástavbu)
- navrhnout regulativy pro novou výstavbu
- zpracovat studii dopravní a technické infrastruktury v území

## **1.2 Seznam použitých podkladů, vymezení řešeného území**

Územní studie řeší část katastrálního území obce, v rozsahu dle zadání pro územní zastavovací studii. Řešené území se nachází v severní okrajové části obce a je vymezeno zastavěným a zastavitelným územím obce, a konkrétně zadanými parcelami. Studie se zabývá návrhovými plochami pro bydlení 2.6 - dle územního plánu.

Při zpracování byly použity materiály:

- požadavky investora: zadání pro územní zastavovací studii pro lokalitu „Za Výhonem“
- Územní plán obce Šakvice – Změna č.2 /Ar projekt s.r.o., Brno, 2009/
- Digitální mapový podklad, IS ( Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje )
- Průzkum v místě

Přesnost digitálního zpracování je negativně ovlivněna nepřesností digitalizovaných mapových podkladů.

## **1.3 Věcné a časové vazby na okolní zástavbu**

Řešené území je zpracováno v 1 etapě:

– nová zástavba rodinnými domy navazující na ulice „Výhon“, a propojení uličkou ke spojnicí ulic „Nová“ a „Isidor“ (předpoklad realizace obytné výstavby od roku 2013)

Rozvojové plochy řešené touto studií bezprostředně navazují na stávající obytnou zástavbu (ul. „Výhon“). Proto jsou dobře dostupné z hlediska dopravní obslužnosti, ale i z hlediska zabezpečení území technickou infrastrukturou. Podmínkou zahájení bytové výstavby je vybudování inženýrských sítí a komunikace, a také vyřešení majetkových vztahů.

Vhodným řešením využití kapacity a investic v tomto řešeném území (lokalita 2.6) je doplnění zástavby i po severní straně ulice. To však vyžaduje změnu územního plánu obce.

Řešení koncepce dalších rozvojových ploch určených dle ÚPD k výstavbě rodinných domů v Obci bude předmětem dalších samostatných projektů.

## **2.Souhrnná technická zpráva**

### **2.1 Charakteristika řešeného území**

Obec Šakvice je samostatná obec s cca 1380 obyvateli a se sídlem obecního úřadu. Nachází se v okrese Břeclav, v rekreační oblasti Novomlýnské nádrže. Orgán územního plánování a stavební úřad je v obci Hustopeče, vzdálené asi 6 km severně od Šakvic. Katastrální území obce má rozlohu 1215 ha, s převážně zemědělským využitím krajiny se zaměřením na vinařství a je shodné se správním územím. Řešená lokalita je umístěna v severní části obce Šakvice a logicky navazuje na současně zastavěné území obce. Zástavba navazuje na stávající obytnou zástavbu a komunikační síť a sítě technické infrastruktury. Řešené plochy jsou vymezeny zadáním pořizovatele a územním plánem obce. Řešené území není z hlediska technické připravenosti zainvestováno. Pro samotnou realizaci bude rovněž nutné dořešení majetkoprávních vztahů.

### **2.2 Urbanistické řešení**

Lokalita pro rozvoj bydlení je umístěna v zemědělské krajině v blízkosti trati „Pod Isidorem“. Na severní straně je výhled na železniční trať Česká Třebová – Brno - Břeclav. Ze západní a východní strany plochu ohraničuje stávající zástavba a zahrady rodinných domů. Plochy jsou ve schváleném územním plánu obce navrženy k bytové zástavbě. Jedná se o málo frekventované území, které svou polohou zaručuje klidné a kvalitní bydlení venkovského typu.

Řešení uspořádání nové zástavby vychází z polohy dané lokality v zahradách rodinných domů ulice „Dlouhá“, a také z možnosti napojení na stávající uliční síť. Uspořádání plochy respektuje vlastnictví jednotlivých stavebních parcel, což bylo podmínkou zadání, s tím, že pro umístění komunikace a inženýrských sítí však bude nutné část těchto pozemků vykoupit.

Nová zástavba vytváří jednostranně zastavěnou ulici. Nová komunikace probíhá v místě stávající polní cesty. Na východní straně se napojuje na ulici „Za Výhonem“ a na západním konci pokračuje uličkou, která vede ke spojnici ulic „Isidor“ a „Nová“. Terén je zde mírně svažité. Velikosti jednotlivých stavebních pozemků, zejména jejich šířky budou rozdílné, vychází ze současného vlastnictví parcel.

Z důvodu charakteru venkovské zástavby a přechodu do volné krajiny je typ zástavby navržen jako samostatně stojící rodinné domy, nebo jako dvojdomy, přízemní s možností podsklepení a obytného podkroví. Parkování osobních vozidel bude v garáži (integrované do rodinného domu nebo samostatné), v rámci pozemku rodinného domu.

Koncepce řešení je ovlivněna zejména velikostí řešené plochy, majetkoprávní hranicí pozemků, jejich velikostí, konfigurací terénu a uspořádáním stávající komunikační sítě. Není jejím cílem stanovovat jednotlivé typy domů.

### **2.3 Průzkumy, závěry průzkumů**

- upřesnění mapových podkladů
- průzkum v terénu

Inženýrsko geologický, hydrogeologický průzkum nebyl v této fázi prováděn ani měření radonového rizika.

## **2.4 Prostorové uspořádání, limity využití území, zátopová území**

### **2.4.1. Ochranná pásma**

A/ Ochranná pásma elektrických vedení a zařízení

OP venkovního vedení je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče na každou stranu:

Ochranná pásma platná pro zařízení zrealizovaná do 31.12.1994 /dle vládní nařízení č. 80/1957/

- u venkovního vedení VN – 10m
- u trafostanic VN/NN – 10m
- u kabelových vedení všech druhů napětí – 1m
- u venkovních vedení NN se nestanovuje

Ochranná pásma platná pro zařízení zrealizovaná od 1.1.1995 do 31.12.2000 /dle zák. č. 222/1994 Sb./

- u napětí od 1kV do 35kV včetně – 7m
- u trafostanic VN/NN – 7m
- u venkovních vedení NN se nestanovuje

Ochranná pásma platná pro zařízení zrealizovaná od 1.1.2001 /dle zák. č. 458/2000 Sb./

OP nadzemního vedení:

- u napětí nad 1kV a do 35kV včetně:
  - o pro vodiče bez izolace 7m
  - o pro vodiče s izolací základní 2m
  - o pro závěsná kabelová vedení 1m
- u venkovních vedení NN se nestanovuje
- u zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence činí OP 1m

OP podzemního vedení elektrizační soustavy do 110kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1m po obou stranách krajního kabelu, nad 110kV činí 3m po obou stranách krajního kabelu.

OP elektrické stanice:

- u stožárových el. stanic s převodem napětí z úrovně nad 1kV a menší než 52kV na úroveň nízkého napětí – 2m
- u vestavěných el. stanic 1m od obestavění

B/ Ochranná pásma produktvodů a plynovodů /zák. č. 222/1994 Sb./

OP plynovodů jsou vymezena ve vodorovné vzdálenosti měřené po obou stranách kolmo na plynovod nebo na plynovodní přípojku, ve vzdálenosti na každou stranu:

- u plynovodů a přípojek do průměru 200mm včetně – 4m
- u plynovodů a přípojek 200 - 500mm – 8m
- u plynovodů a přípojek nad 500mm – 12m
- u NTL a STL plynovodů a přípojek jimiž se rozvádějí plyny v zastavěném území obce – 1m
- u technologických objektů - 4m
- ve zvl. případech může ministerstvo stanovit OP AŽ NA 200M

Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií a k ochraně života, zdraví a majetku osob. BP plynovodů činí:

- pro RS – 10m
- pro VTL potrubí do DN 100mm – 15m, do DN 250mm – 20m, a nad 200mm – 40m
- pro VVTL potrubí DN 800, 1000, 1400mm vedených mimo zastavěné území obce – 200m.

C/ Ochranná pásma vodovodů

- - jsou dle ČSN 1,5m od okraje potrubí na každou stranu

D/ Ochranná pásma kanalizace

- - jsou dle ČSN pro DN do 500mm – 1,5m, a pro DN nad 500mm – 2,5m od okraje potrubí na každou stranu.

E/ Ochranná pásma silnic

Silniční ochranná pásma se zřizují podle zákona o pozemních komunikacích při všech dálnicích, silnicích a místních komunikacích I. a II.třídy mimo území zastavěná nebo k souvislému zastavění určená. Hranice silničních OP je určena svislými plochami vedenými po obou stranách komunikace ve vzdálenosti:

- od osy vozovky silnic III. třídy – 15m

V řešeném území se vyskytují pouze místní komunikace

V silničních OP lze jen na základě povolení silničního správního úřadu a za podmínek v povolení uvedených provádět stavby, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, provádět terénní úpravy. Povolení se nevztahuje na stavby čekáren linkové osobní dopravy, stavby telekomunikačních a energetických vedení a pro stavby související s úpravou odtokových poměrů.

F/ Ochranná pásma železnic

- OP železnic činí dle zákona 60m od osy krajní koleje.
- OP VRT je 300m (40m)

Jsou územní studií respektována.

#### **2.4.2 Ochranná pásma vyhlášená**

Ochranná pásma a pásma hygienické ochrany vyhlášená se v řešeném území nenachází.

#### **2.4.3 Zátopová území**

V katastru obce je stanoveno zátopové území Dolní novomlýnské nádrže. Hranice zátopového území je mimo řešené plochy obytné výstavby.

#### **2.4.4 Ostatní limity**

A/ Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území se dle územního plánu nenachází žádná výhradní ložiska nerostných surovin a není zde stanoveno chráněné ložiskové území.

B/ Nemovité kulturní památky /dle zák.č.20/1987Sb/

V řešeném území ani v jeho blízkém okolí kulturní památky nejsou.

## C/ Území archeologického zájmu

Před zahájením stavebních prací bude tento záměr oznámen v časovém předstihu Archeologickému ústavu AV ČR Brno a bude umožněno jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu.

## **2.5 Doprava a technická infrastruktura, likvidace TKO**

### **2.5.1 Doprava**

Územím obce prochází komunikace III/4203 Starovičky – Šakvice - Hustopeče, která zabezpečuje dopravní spojení obce s okolím. Nová rozvojová lokalita pro obytnou zástavbu bude dopravně obsluhována ze stávajících a navrhovaných místních komunikací.

Vzhledem k požadavku klidové obytné zástavby budou nově navržené místní komunikace řešeny jako komunikace dopravně zklidněné D1 s možností vybudovat jednostranný chodník pro pěší. Povrch komunikací – asfaltový, povrch chodníků – betonová dlažba

Doprava v klidu:

Všechny nové objekty rodinných domů musí být řešeny s garáží, nebo s možností samostatně stojící garáž postavit dodatečně. Na pozemku každého rodinného domu bude umožněno odstavení vozidla před domem, což umožňuje umístění oplocení v úrovni stavební čáry.

### **2.5.2 Zásobování vodou**

V řešeném území se nenachází ochranná pásma vodních zdrojů.

Nové stavební plochy budou napojeny na veřejný vodovod prodloužením stávajícího vodovodu v ulici Výhon s možností zpruhování k ulici.

Předpokládaná potřeba vody pro nové lokality: dle vyhlášky č.428/2001 na 1obyv...56m<sup>3</sup>/rok

V území ....cca 11 RD x4ob x 56 = 2464m<sup>3</sup>/rok

Požární voda: navržený vodovodní systém musí vyhovět ČSN –minimální dimenze potrubí, vzdálenosti požárních hydrantů, kapacity odběru vody.

### **2.5.3 Kanalizace**

V obci je vybudována převážně jednotná kanalizační síť, která je svedena do obecní čistírny odpadních vod v jižní části obce. Dešťové vody jsou odděleny v odlehčovací komoře na přítoku k ČOV. Řešené území bude odkanalizováno napojením nové jednotné kanalizace na kanalizační řad v ul. Výhon. Do jednotné kanalizace budou svedeny splaškové odpadní vody z provozu domácností a rovněž dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch rodinných domů budou přednostně v maximální míře zachytávány a vsakovány na pozemcích těchto rodinných domů. Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je určeno vyhláškou stavebního zákona.

### **2.5.4 Zásobování elektrickou energií**

Obec Šakvice je zásobována prostřednictvím vedení VVN V243/V244 Sokolnice – Bis(rak). Řešeného území se nedotýká.

Nová lokalita řešeného území bude napojena na elektrickou energii prostřednictvím rozšíření stávajících el.vedení, eventuálně při nedostatečné kapacitě bude nutné vybudovat novou trafostanici (TS západně od řešeného území u ul Nová). V lokalitě se uvažuje se zásobováním el. energií pro rodinné domy a také pro uliční veřejné osvětlení. Vedení NN bude výhradně zemními kabely.

### 2.5.5 Zásobování plynem

Obec Šakvice je celoplošně plynofikována. Je napojena na regulační stanici VTL/STL severně obce. Rozvody v obci jsou středotlaké s provozním přetlakem 0,3MPa. Nové lokality budou napojeny na veřejný plynovod prodloužením stávajícího plynovodu z ulice Výhon.

Předpokládaná potřeba plynu pro nové lokality:

spotřeba plynu na 1RD....3000m<sup>3</sup>/rok

v území ....cca 11 RD x 3000 = 33000m<sup>3</sup>/rok

### 2.5.6 Přenos informací

Rozšíření a nové vedení sdělovacích sítí v nových lokalitách bude výhradně zemními kabely.

### 2.5.7 Odpadové hospodářství

Koncepce likvidace odpadů zůstává nezměněna. Likvidace odpadů bude prováděna ekologicky, oprávněnou firmou, v rámci odpadového hospodářství obce.

## 2.6 Architektonické regulační zásady

Základní architektonické a regulační zásady jsou stanoveny v Hlavním výkresu a vychází z regulativů schváleného územního plánu obce.

Parcelace a struktura zástavby vychází - dle požadavků zadavatele - ze současného stavu vlastnictví jednotlivých parcel v území.

### Lokalita 2.6

- plochy bydlení 2.6 (Br) - v lokalitě je vymezen typ zástavby - bydlení venkovského typu (obytné budovy s užitkovými zahradami a vedlejšími stavbami), izolované rodinné domy nebo dvojdomy, přednostně samostatně stojící domy.
- uliční stavební čára objektů je stanovena na 5,0m od hranice stavebního pozemku rodinného domu, na pozemku označeném č.1 je stanovena stavební čára i v ulici Výhon, a to v linii stávající zástavby. Viz Hlavní výkres.
- Na pozemcích označených č.3 a č.4 bude umístěn dvojdomek tak, aby byl zachován odstup rodinného domu 3,5m od sousedního pozemku č.2 a č.5. Ve volném prostoru 3,5m od sousední hranice je možné postavit garáž, pokud nebude provozně a funkčně propojena s RD a pokud bude vlastník sousedícího pozemku souhlasit s umístěním garáže ve společné hranici pozemků. Pokud se pozemky sloučí v jedno stavební místo, je možné na něm postavit samostatně stojící RD.
- Na pozemcích označených č.10 a č.11 bude umístěn ve společné hranici dvojdomek tak, aby byla zachována vzdálenost RD na pozemku č.10 od sousední hranice s pozemkem č.9 min. 3,5m.
- rodinné domy budou přízemní, s možností podsklepení a s možností obytného podkroví.
- úroveň podlahy přízemí (+-0,00) by měla být vzhledem k typu zástavby a vzhledem ke sklonitému terénu co nejnižší, aby nevznikalo „zvýšené přízemí“. Na šířku stavebního pozemku je předpokládán převýšení terénu cca 1,50m, osazení 1.NP rodinného domu bude proto ve výšce 0,3m (minimální výška při pravé horní obvod.stěně) – 1,5 m (max.výška při levé dolní stěně domu) nad okolní upravený terén.



- střechy sedlové, valbové nebo kombinované, sklon střech 30°- 40°, nepřipustné jsou ploché střechy, pultové střechy, tzv. „věžičky“- kuželové, jehlanové tvary střech. Orientace hřebene střechy souběžně s ulicí. Při složitějším tvaru střechy je přípustné umístit do ulice štít, či valbu, přičemž zbývající větší část střechy bude orientována hřebenem rovnoběžně se stavební čarou. U vedlejších staveb jsou přípustné pultové střechy. Materiál krytiny – přednostně se doporučuje keramická pálená nebo betonová krytina, barva krytiny – cihlová červená, nebo odstíny hnědočervené a hnědé, nevhodné jsou světlé a křiklavé barvy – šedá, bílá, zelená, modrá..
- materiál rodinných domů: možnost výstavby klasicky zděných konstrukcí, rovněž montovaných dřevěných či sendvičových nízkoenergetických domů. Nepřipustné jsou sruby a domy s charakterem celoproskleného skeletu („skleníkové“ domy). Je třeba výstavbu sjednotit se stávající okolní zástavbou charakteristickou pro vesnici a i s novými sousedícími domy, použitím podobných materiálů, omítek, obkladů, střešních krytin, atd. Výběr barev: světlé pastelové odstíny omítek, nevhodné jsou syté výrazné barvy, barva výplní otvorů přednostně hnědá (dřevo) a bílá.
- oplocení pozemků je stanoveno v linii uliční stavební čáry, což vychází z charakteru stávající zástavby v obci. Maximální výška 1,80m. Prostor předzahrádek před stavební čarou není vhodné oplocovat vůbec, nebo jen symbolicky nízkým okrasným plotem (zídka, živý plot,..) do max. výšky 0,40m bez uzavření příjezdových komunikací branami, z důvodu estetických a také dopravních – pro možnost plynulého odstavení vozidla před objekt tak, aby neblokovalo komunikaci.
- oplocení by mělo být sjednoceno materiálově i barevně se stavbou i s ploty v sousedství: jednoduché tvary, kombinace co nejmenšího počtu druhů materiálů, s přednostním použitím materiálů přírodních (především dřeva, cihel, vápenných omítek). Nevhodné jsou ploty z betonových panelů, tvarovaných betonových velkoplošných dílců (betonové tvarovky „ztracené bednění“ lze použít např. pro nízkou podezdívku s pilíři). Nevhodné jsou také ploty vyzděné z bílých cihel, vhodnější jsou konstrukce zděné s omítkou, z červených režných cihel, a také kovové konstrukce v kombinaci se zelení.
- protože dochází k nárůstu počtu automobilů na domácnost, doporučuje se na každém pozemku rodinného domu vybudovat dvě odstavná stání pro osobní automobil.
- zeleň: při zahradních úpravách a ozelenění veřejných prostranství používat výhradně domácí druhy dřevin.

## **2.7 Návrh na vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav**

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou vymezeny schváleným územním plánem obce. Veřejně prospěšnými stavby jsou:

- nové obslužné komunikace, účelové komunikace a veřejná prostranství v navrhované obytné zástavbě, včetně inženýrských sítí umístěných v těchto veřejných prostranstvích
- nové komunikace pro pěší
- veřejné inženýrské sítě a stavby doprovodných technických zařízení ve stávající i nové zástavbě

## **2.8 Důsledky řešení na životní prostředí**

Ochrana a tvorba životního prostředí je součástí navrhovaného řešení. Jedná se především o zkvalitnění bydlení při současném eliminování negativních vlivů plynoucích z rozvoje území:

- zachování přírodních hodnot okolí a jejich ochrana
- minimalizace záboru zemědělského půdního fondu při intenzifikaci výstavby

- ozelenění ploch
- zklidnění dopravy
- snaha o snížení nároků na energie
- bezpečná a ekologická likvidace všech druhů odpadů

Řešené území se nedotýká chráněných území přírody a územního systému ekologické stability, ani VKP vyplývající ze zákona o ochraně přírody a krajiny.

## **2.9 Důsledky řešení na zemědělský půdní fond**

Při změně územního plánu obce byly navrženy plochy pro rozvoj bydlení také se zřetelem na ochranu ZPF a na ostatní obecné zájmy.

Řešené území nových rozvojových ploch se nachází na severním okraji obce, napojující se na stávající komunikační síť obce, s výhodnou polohou pro napojení na inženýrské sítě. Je to vhodná poloha pro výstavbu rodinných domů, bezprostředně navazuje na současně zastavěné území obce.

Vzhledem k umístění obce a dobré dopravní dostupnosti (železnice, autobusová doprava, nárůst automobilové dopravy) vzrůstá poptávka po kvalitním bydlení v rodinných domcích. Vymezené zastavitelné plochy jsou řešeny s ohledem na tyto požadavky a rovněž s ohledem na specifické podmínky území a ochranu životního prostředí.