

# ÚZEMNÍ STUDIE VRBOVEC VÝCHOD I.

textová část



LISTOPAD 2018

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

### **1. Identifikační a úvodní údaje**

Identifikační údaje  
Úkol územní studie  
Vymezení řešeného území  
Výchozí podklady

### **2. Rozbor stávajícího stavu**

Širší vztahy  
Územní plán  
Popis stávajícího území  
Vlastnictví  
Geologie

### **3. Návrh**

Urbanistická koncepce  
Využití území  
Návrh dopravní a technické infrastruktury  
Doprava  
Technická infrastruktura  
***Vodoteče***  
***Kanalizace splašková***  
***Kanalizace dešťová***  
***Vodovod***  
***Plynovod***  
***Elektrická energie***  
***Veřejné osvětlení***  
***Sdělovací vedení***

### **4. Regulativy**

a) Využití pozemků  
b) Druh staveb  
c) Prostorové regulativy staveb

### **5. Doporučení pro případné změny územního plánu**

## **1. Identifikační a úvodní údaje**

### Identifikační údaje

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE VRBOVEC VÝCHOD I.
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad - územní studie zpracovaný na základě Zadání
Lokalita:	nezastavěné území východu Vrbovce – mezi zástavbou obce a výrobním areálem
Objednatel :	Obec Vrbovec
Projektant:	Ing.arch. Jaroslav Poláček projektová činnost v investiční výstavbě Pražská 1743/44, 669 02 Znojmo 2 tel. 776 660 363, 533 533 297 jaroslav.polacek@a-projekt.cz
Autorizace:	Ing. arch. Jaroslav Poláček autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizovaný architekt pro obor pozemní stavby ČKA 03 253

### Zadání územní studie

Územní studie byla zpracována na základě dokumentu Zadání – Územní studie Vrbovec Východ I. Úkolem územní studie je návrh uspořádání nové zástavby na východě Vrbovce. Dle platného územního plánu se jedná o zastavitelnou plochu pro bydlení označenou v hlavním výkrese jako B8. Studie navazuje na územní plán, na založenou urbanistickou koncepci a na strukturu rozdělení pozemků v této lokalitě. Rozděluje území na veřejné prostory a stavební pozemky. Stanovuje regulativy výstavby RD, navrhuje koncepci veřejné infrastruktury, určuje trasy vedení inž. sítí, upozorňuje na problémy území. Podrobnější technické řešení inženýrských sítí, výpočet kapacit, profily, způsob napojení apod. budou řešeny v navazujících projektových dokumentacích.

### Vymezení řešeného území

Území bylo vymezeno v rámci zastavitelné plochy bydlení označené v hlavním výkrese jako B8, kde se předpokládá v blízké budoucnosti stavební činnost a kde chce obec tuto činnost dále regulovat.

Území je vymezeno:

- ze severu – místní komunikací z obce k výrobnímu areálu (od panelového domu k vjezdu do Agrodružstva, dále pak polnostmi
- z východu – záhumní cestou, dále výrobním areálem, JV zahradami
- z jihu – účelovou místní komunikací k agrodružstvu, dále polnostmi
- ze západu – stávající zástavbou – zahrady za rodinnými domy, areál školy se sportovištěm

Rozloha území je cca 4,3 ha.

### Výchozí podklady

- digitální zaměření lokality doplněné dostupnými údaji o inž. sítích (zhotovila f. Geodézie Podyjí, Znojmo, květen 2018)
- ortofotomapa území z r. 2016
- územní plán Vrbovec

## **2. Rozbor stávajícího stavu**

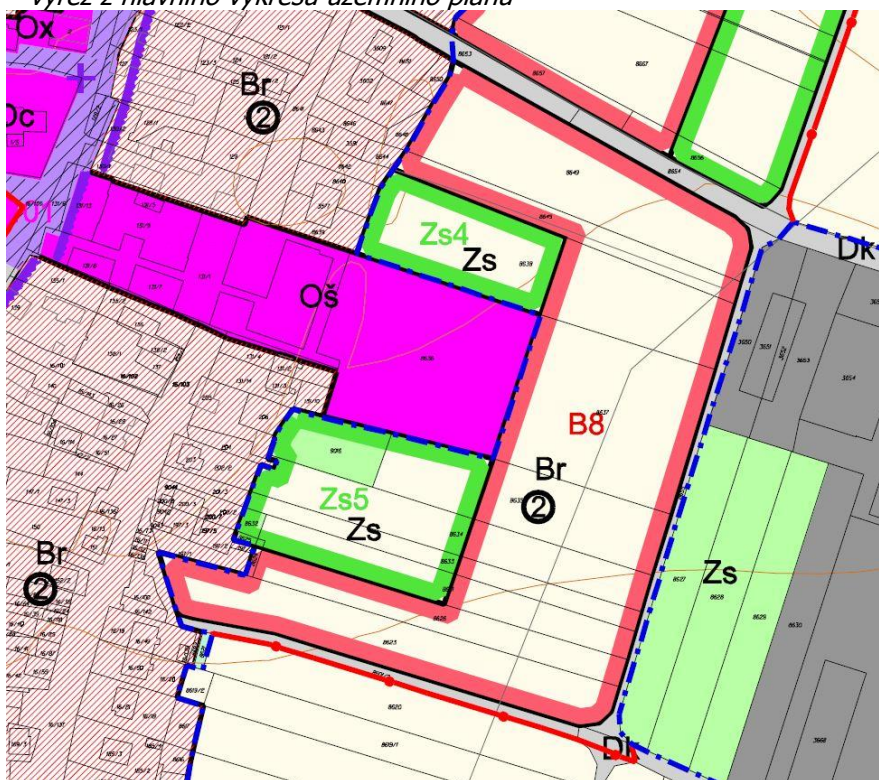
### Širší vztahy

Řešené území se nachází ve východní části Vrbovce. Z východu navazuje na stávající zástavbu Vrbovce. Území je dopravně přístupné po komunikacích přivedených z centra obce, trasovaných dále po severním, východním a jižním okraji řešeného území. Povodím území spadá mírně směrem k odvodňovací struze (JV území) a dále do Vrboveckého potoka.

### Územní plán

Obec má zpracován platný Územní plán (ÚP) z r. 2013. Ten v území navrhuje zastavitelnou plochu označenou v hlavním výkrese jako B8 a návrhové plochy sadů, drobné držby a zahrad označené Zs4 a Zs5. Zastavitelná plocha je dále označena Br – s navrhovaným využitím pro bydlení v rodinných domech. Pro plochu je stanoveno prověření změn územní studií. Návrh této územní studie je v souladu s územním plánem.

### *Zobrazení území – výřez z hlavního výkresu územního plánu*



### Popis stávajícího území

Území je rovinné, vcelku se jedná o nepatrně skloněné území v JV směru ve spádu 1%. Území je využíváno v současnosti především jako orná půda (pole, záhumenky a sady). Plocha je volná, bez pozemních staveb. V rámci pozemků se nachází skupiny ovocných stromů. Jiná přírodní zeleň se v území nevyskytuje.

Řešeným územím je vedeno kmenové vzdušné vedení VN 22kV. Z něj je provedena vzdušná odbočka do distribuční sloupové trafostanice, která se nachází na SZ řešeného území. Tato vedení se svých ochranným pásmem značně omezují využití území pro zástavbu.

V blízkosti severní hranice a po východní hranici pozemku je vedena jednotná kanalizace. Po východní hranici pozemku je vodovod.

### Vlastnictví

Pozemky v řešeném území jsou v rukou soukromých vlastníků, tři pozemky jsou ve vlastnictví ČR – státního pozemkového úřadu. Ve vlastnictví obce jsou pouze komunikace vedené po jižní a východní hranici území.

### Geologie

Není známo, že by v řešené lokalitě byl proveden inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum. V rámci přípravných prací doporučujeme v území provést inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum. Ten bude potřebný pro:

- zjištění hladiny podzemní vody
- zjištění složení podloží vzhledem k posouzení možnosti návrhu vsakových systémů či odvedení vod
- zjištění náročnosti výkopových prací pro budování technické infrastruktury, založení komunikací

## **3. Návrh**

### Urbanistická koncepce

Hlavní zásady při tvorbě urbanistické koncepce:

- návaznost na stávající strukturu obce
- stanovit podmínky pro přípravu výstavby na soukromých pozemcích
- využití stávajících komunikací a sítí
- rozdělení pozemků pro výstavbu současných venkovských RD

Popis urbanistické koncepce

Obestavění stávajících komunikací po obvodě území, vložení střední ulice pro zastavění středu území. Samotnou zástavbu řešeného území lze provádět v různých etapách.

Veřejná prostranství

Volné veřejné prostranství

Volné veřejné prostranství ve smyslu §7 vyhl.č.501/2006Sb. je vymezeno:

VP1 – v jihozápadním výběžku řešeného území, v prostoru stávající ulice a odbočky do řešeného území.

Malá parková zahradní úprava venkovského charakteru. Nachází se na pozemku obce a státního pozemkového úřadu. Výměra cca 410m<sup>2</sup>

VP2 - zelený pás pro výsadbu stromů – rozšíření založené záhumení ulice (2,5m x 180m= 450m<sup>2</sup>)

VP3 – průchozí pěší ulička na SZ území – (podél vedení VN) 390m<sup>2</sup>

Celková zastavitelná plocha pro RD řešená územní studií 2,5ha.

Celková výměra veřejných prostranství je cca 1250 m<sup>2</sup>, což plně splňuje požadavek uvedené vyhlášky.

Ulice

Ulice v celé lokalitě jsou navrženy se zklidněným smíšeným provozem. V prostoru je navržena taková šířka, aby bylo umožněno vyhýbání, jsou vymezeny výhybny a volná parkovací stání (především pro návštěvy). Dostatečný pás kolem komunikace je nutný pro trasování potřebných inženýrských sítí.

Zelené plochy budou doplněny vhodnými menšími stromy, kde to bude možné. Při návrhu ulic byl kladen zřetel na úspornost prostoru i zpevněných ploch, na údržbu komunikací, na oživení ulic stromy a zelení.

Stavební pozemky

Stavební pozemky jsou vymezeny především s ohledem na vlastnictví stávajících parcel.

Dále byla snaha, aby pozemky byly i vzhledem k ekonomice nákladů na infrastrukturu dostatečně široké, jednoduchého využitelného tvaru. Dle polohy v území mají pozemky různou rozlohu.

Upozornění:

Úroveň +- 0,0 jednotlivých domů bude třeba odvodit od úrovně nivelety přilehlé komunikace.

## Návrh dopravní a technické infrastruktury

### Doprava

#### Napojení

Obsluha území bude provedena po stávajících obvodových komunikacích, který budou přeměněny v komunikace místní se smíšeným provozem.

#### Místní komunikace

Komunikace po severní straně je navržena v úpravě místní komunikace C – obslužná, je doporučen režim „zóna 30“. Pro pěší bude určen navržený chodník.

V rámci řešeného území bude doplněna síť zklidněných místních komunikace funkční skupiny D1 s režimem „zóny 30“ (omezená rychlost na 30km/h) či "obytná zóna". Šířka základního jízdního pásu bude 3,5m.

Zklidněné místní komunikace budou sloužit taktěž pro pěší a cyklistickou dopravu

#### Parkování

U rodinných domů bude vždy zajištěno odstavení min. 3 osobních vozidel na vlastním pozemku.

V návaznosti na rodinné domy je počítáno s výstavbu garáží či dvougaráží. V uličním prostoru při místní komunikaci jsou navržena doplňující stání, která jsou určena především pro vozidla návštěv.

### Technická infrastruktura

Územní studie zpracovává základní informace o inženýrských sítích, navrhuje koridory pro nová vedení, nastiňuje zjištěné skutečnosti a problémy. Při návrhu koridorů pro jednotlivá vedení bylo postupováno dle ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

#### **Vodoteče**

V rámci řešeného území se žádná vodoteč nenachází. Jižně po spádu protéká Vrbovecký potok, do jeho povodí spadá celé řešené území.

#### **Kanalizace splašková**

Obec má vybudovanou jednotnou kanalizaci odváděnou na ČOV ve Vrbovci. Provozovatelem je obec.

Po severní a východní straně území prochází potrubí této kanalizace, které je odvedeno dále přímo k ČOV.

Do tohoto potrubí bude napojeno i odvedení splaškových vod z lokality. Ve „východní ulici“ přímo přípojkami, v dalším území jsou navrženy řady splaškové kanalizace.

Odvod JZ části řešeného území lze variantně odvést do splaškové větve kanalizace v přílehlé stávající ulici, jihozápadně od řešeného území.

#### **Kanalizace dešťová**

Dešťové vody z místních komunikací a zpevněných ploch na veřejných prostranstvích budou odvedeny do vsaku v přílehlém zeleném pásu v ulici, zčásti je pak třeba uvažovat o vsakovém systému v rámci ulic a veřejných prostranství celého řešeného území. Možnosti tohoto systému jsou zakresleny v grafické části územní studie. Celé území je vyspádováno do jihovýchodního rohu území, odkud je vedena stávající zasakovací struha až do vodoteče Vrboveckého potoka.

Celý systém je však třeba navrhnout až po inženýrsko-geologickém a hydrologickém průzkumu.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch v rámci stavebních pozemků budou likvidovány vsakem na dostatečně velkých vlastních pozemcích. Způsob vsakování bude pro jednotlivé domy navržen individuálně.

#### **Vodovod**

V obci je vybudován vodovod. Jeho provozovatelem je VAS, a.s., divize Znojmo.

Ověřená trasa vodovodu se nachází ve stávajících ulicích obce, západně od řešeného území. Po východní straně řešeného území je vedena další stávající větev vodovodu, směřujícího od vodojemu k ČOV.

Přesná trasa vodovodu je známá pouze lokálně (po novostavbu rodinné rekreace), v dalších úsecích je zakreslena pouze orientačně, dle ústních informací.

Na všechny tyto stávající větve vodovodu je možno napojit navrhované rozvody vodovodu v lokalitě. V řešeném území je nutné je okruhovat.

#### **Plynovod**

Ve Vrbovci je provedena plynifikace obce. Ve stávající ulici západně od území a dále po severní straně řešeného území (přívod k Agrodružstvu) je veden STL plynovod. Na toto vedení jsou napojeny i navrhované trasy rozvodů po řešené lokalitě. Přesnější technické řešení a profil plynovodu bude určen v dalším stupni

projektové dokumentace. Návrh koridorů pro vedení plynovodu je zakreslen v koordinačním výkrese č.2. Před zahájením dalších projektových prací – PD DÚR – je třeba podat žádost o připojení k distribuční soustavě dané lokality. Na základě té RWE sepíše Garanční protokol, který uvede: přesná místa napojení, technické podmínky řešení.

### **Elektrická energie**

#### *Vedení VN*

Přes řešené území je vedeno kmenové vzdušné vedení VN 22kV (Znojmo- Hatě). Z tohoto vedení jsou provedeny vzdušné odbočky do distribučních trafostanic (TS Škola a TS obec). Kmenové vedení a odbočka k TS Škola výrazně omezují využití pozemku pro zástavbu. Z tohoto důvodu je navrženo přeložení této části vedení do zemního kabelu. Pro vedení je v návrhu územní studie připraven koridor.

Navrhovanou zástavbu RD mimo stávající vedení a jeho ochranné pásmo je možno provést i dříve, než bude přeložení VN provedeno.

#### *Zásobení NN*

Rozvody nn pro novou lokalitu budou napojeny na výše uvedenou stávající trafostanici TS Škola, lokálně lze i přímo na stávající rozvody v obci.

Ve studii je zakreslena trasa (koridor) pro uložení zemních kabelů NN. Předpokládá se, že každý RD bude napojen na rozvod přes hlavní jistič 3-fázový – 25A. Řešení rozvodů NN bude vypracováno společností E-on na základě žádosti o připojení.

#### *Doporučení dalšího postupu*

V další fázi projektových příprav je třeba vstoupit v oficiální jednání s f. E-on a to v žádosti o přeložení vedení VN a zřízení připojovacích míst v území. Na tomto základě bude možno rozsah úkonů lépe vyhodnotit a navrhnout pro obec nejoptimálnější ekonomické řešení napojení.

### **Veřejné osvětlení**

V rámci řešené lokality bude realizováno veřejné osvětlení ulic a vybraných veřejných prostranství. Napojení a technické řešení VO budou navrženy v následujícím stupni projektové dokumentace - pro územní řízení. Stejně tak budou v dalším stupni navrženy polohy a rozestupy svítidel v závislosti na stanoveném typu. Pro kabelové vedení VO a umístění svítidel je určen koridor podél oplocení pozemků v zeleném pásu podél průčelního oplocení.

### **Sdělovací vedení**

Sdělovací zemní kabelové vedení se nachází v rámci přilehlé stávající zástavby Vrbovce. Vybudování zemních rozvodů sdělovacích vedení v lokalitě bude podmíněno zájmem stavebníků o tento způsob napojení.

## **4. Regulativy**

### a) Využití pozemků

Využití pozemků je dáno platným územním plánem, územní studie je dále upřesňuje.

Podmínky dané územním plánem:

**Br** – Bydlení v rodinných domech

#### **Hlavní využití:**

- Bydlení v rodinných domech

#### **Přípustné využití:**

- Zeleň.
- Rodinná rekreace v tradičních venkovských objektech.
- Vinné sklepy a jiné stavby sloužící vinařství.
- Stavby a zařízení sloužící parkování a odstavování osobních automobilů.
- Další obslužné funkce pro hlavní využití.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- Bydlení v bytových domech – za podmínky, že jejich charakter bude v souladu s venkovským obrazem sídla.
- Občanská vybavenost obecně, agroturistika, maloobchod, ubytování, administrativa, sportovní a rekreační zařízení.



- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti. To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřípustných.
  - Rekreační chaty - pouze v zadních částech parcel a současně za podmínky zachování hlavního využití.
  - Stavby a zařízení sloužící parkování a odstavování nákladních automobilů a autobusů – pouze jediné stání při stálém bydlišti autodopravce.
  - Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách.
  - Místní a účelové komunikace – i nezakreslené.
  - Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení, sítě a objekty všech složek technické infrastruktury kromě plynovodu VTL, dále nadzemní trafostanice, rozvody NN a telekomunikační vedení, to vše i nezakreslené. Případná nadzemní VN, pouze v zakreslených trasách a lokalitách.
  - Vodní plochy a toky - za respektování hlavního využití v ploše.
- Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:
- Pro výrobní funkce a pohostinství je možné použít pouze část jednotky (hlavní stavba, související stavby a pozemky). V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt.
  - Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení.
  - Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

**Nepřípustné využití:**

- Živočišná výroba.
- Průmyslová výroba.
- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity stanovené v souvisejících právních předpisech.
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy).
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí.
- Velkokapacitní sklady.
- Velkokapacitní stavby pro obchod.
- Skládky.

**Podmínky prostorového uspořádání a krajinného rázu:**

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v hlavním výkrese grafické části dokumentace.
- Maximální přípustná intenzita zastavění jednotky<sup>3</sup> je 35 %. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.
- Charakter a struktura zástavby: Ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachována řadová forma zástavby a okapová orientace staveb. Ve zvláště odůvodněných případech je možné ustoupit se stavební čarou do hloubky parcely.
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků se stanovuje v návrhových plochách:

- B1: 800 – 1800 m<sup>2</sup>;
- B2: 2000 – 2500 m<sup>2</sup>
- B3, B4: 800 – 1500 m<sup>2</sup>;
- B5: 1000 – 2005 m<sup>2</sup>;
- B6: 1000 – 1800 m<sup>2</sup>;
- B7, B8: nestanovují se - budou stanoveny územní studií;
- B9: 800 – 1300 m<sup>2</sup>;
- B10: 800 – 1500 m<sup>2</sup>;

**Zs** – Sady, drobná drážba, zahrady, vinice

**Hlavní využití:**

- Zemědělská půda – dle výše uvedeného určení.

**Přípustné využití:**

- Aktivizy pro zvýšení ekologické stability krajiny – realizace prvků ÚSES a krajinné zeleně.
- Zatavnění orné půdy – i nezakreslená.
- Technická infrastruktura sloužící vodnímu hospodářství.



- Dělení větších ploch orné půdy zatravněnými pásy – i nezakreslené.
- Výsadby neintenzivních sadů – i nezakreslené.

**Podmíněně přípustné využití:**

- Pozemky určené pro plnění funkce lesa dle lesního zákona (i nezakreslené) za podmínky souhlasu příslušného dotčeného orgánu a ve vzdálenosti min 50 m od zastavěného území nebo zastavitelných ploch.
- Veškerá protierozní a protipovodňová opatření (suché poldry, hráze...) – i nezakreslené v nezbytném rozsahu.
- Objekty – pokud slouží vinařství, chovatelské a pěstitelské činnosti, zemědělství, lesnictví, myslivosti nebo vodnímu hospodářství.
- Polní hnojiště - musí být umístěna v bezpečné vzdálenosti od obytné zástavby a nesmí ohrozit zdroje veřejného vodovodu.
- Kůlny a menší objekty sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti.
- Objekty sloužící rodinné rekreaci – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách.
- Objekty sloužící obraně státu.
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách.
- Místní komunikace – v zastavěném území nebo zastavitelných plochách i nezakreslené. V nezastavěném území pouze v zakreslených trasách.
- Individuální garáže osobních automobilů – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách.
- Účelové komunikace - pokud slouží zemědělství, vodnímu hospodářství, těžbě nerostných surovin, lesnictví a myslivosti i nezakreslené.
- Zastávky autobusů – podél silnic – i nezakreslené.
- Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky) – i nevyznačené.
- Vodní toky a nádrže – za podmínky zachování hlavního využití v ploše – i nezakreslené.
- Veškeré nadzemní a podzemní sítě a podzemní objekty technické infrastruktury, nadzemní trafostanice (i nezakreslené), kromě elektrického vedení velmi vysokého napětí – pokud nenaruší hlavní využití.
- Elektrické vedení velmi vysokého napětí – pouze v zakreslených trasách a koridorech.
- Nadzemní objekty technické infrastruktury, pokud jsou zakresleny v hlavních výkresech (výkresy 4 nebo 5).
- Oplocení zemědělských pozemků.
- Drobná zařízení sloužící cyklo- a pěší turistice a ekologickému vzdělávání (i nevyznačená).
- Drobné církevní stavby (kaple, boží muka, křížky, plastiky...).

**Nepřípustné využití:**

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především stavby pro rodinnou rekreaci v nezastavěném území.
- V nezastavěném území stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a těžbu nerostů.
- Změna trvale zatravněných ploch a zahrad na ornou půdu.

**b) Druh staveb**

Druhy staveb, které lze kromě rodinného domu umístit na pozemek, určuje vyhl.č. 501/2006 Sb. § 21, odst.6.

### c) Prostorové regulativy staveb

- hlavní stavební čára – na tuto čáru bude umístěna hlavní hmota domu – poloha viz. Koordinační výkres č. 02 grafické části ÚS
- vedlejší stavební čára – stavby nepřekročí tuto stavební čáru – poloha viz. Koordinační výkres č. 02 grafické části ÚS
- stavební čáry nepřekročí garáž ani jiná stavba. Před stavební čárou může výjimečně předstoupit prvek závětrí, arkýře, zimní zahrady, pergoly apod. Vedlejší stavební čáru boční může přestoupit přístřešek parkovacího stání.
- minimální velikost pozemku je stanovena na 660m<sup>2</sup>. Stavbu rodinného domu je však možno povolit i na pozemcích menších, pokud to bude v souladu s touto územní studií a zároveň bude existovat možnost dokoupení části jiného pozemku (případ RD2 – RD4)
- zastavitelnost pozemku objekty – maximálně 35% z plochy stavebního pozemku (odpovídá ÚP)
- úroveň +-0,0 1. np bude max. 0,30 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- garáž může být umístěna buď v rámci rodinného domu, nebo v samostatném objektu k domu přiléhajícímu.
- garáž nelze umístit do suterénu
- každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 3 stání osobních vozidel (včetně garáže), doporučují se 4 stání.
- boční odstupy RD a dalších staveb se budou řídit vyhl. č. 501/2006 Sb. §25.
- oplocení – průčelní oplocení ze strany ulice a dále po stavební čáru bude provedeno zídka, dřevěným plotem nebo jejich kombinací či živým plotem do max. výšky max. 1,2m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Oplocení pozemku za průčelní stavební čáru lze provést drátěným plotem či průhledným dřevěným plotem výšky max. 2m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Vyznačenou část oplocení lze provést plným oplocením nebo zídka výšky max. 2m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu – poloha viz. Koordinační výkres č. 02 grafické části ÚS
- veškeré dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku.

### RD 1, RD 2 (střecha sedlová s možným podkrovím)

- výšková regulace je stanovena na jedno nadzemní podlaží + sedlová střecha o sklonu 35-45 stupňů. výška římsy nepřesáhne 3,7 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- RD bude situován okapem k hlavní stavební čáře, v případě RD 2 je možné situování štítem
- střecha garáže – buď sedlová střecha sklonu min. 30 stupňů nebo rovná s nízkou atikou

## **5. Doporučení pro případné změny územního plánu**

Řešení této územní studie je v souladu se stávajícím územním plánem.

Při jejím zpracování však vyplynuly skutečnosti, které doporučujeme prověřit při pořizování a zpracování změny územního plánu či nového územního plánu:

1) Navrhovaná zástavba bydlení na východě Vrbovce může být zatížena negativními vlivy výroby, především hlukem. Doporučujeme přehodnotit všechny návrhové plochy pro bydlení v blízkosti výroby.

2) V rámci území řešeného touto územní studií se nachází plochy pro výstavbu bydlení a plochy zahrad. Nad rámec této územní studie je naznačeno možné doplnění zástavby RD i na pozemcích, které jsou dle ÚP určeny pro zahrady. Bylo by naopak příhodnější, aby plochy zahrad oddělily bydlení od rušivé výroby, a to především severovýchodní části lokality. Zde jsou v současnosti navrženy plochy pro zástavbu – bydlení.

3) Pro zapracování do územního plánu doporučujeme:

Zpracování navrhované sítě místních komunikací.

Zpracování přeložky vedení vzdušného vedení VN.

Ve Znojmě dne 30.11.2018

vypracoval: Ing.arch. Jaroslav Poláček