

ÚZEMNÍ STUDIE
PLOCH PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

HLOHOVEC – V Trnkách
plochy Z05, Z06, Z07, Z28



Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, Oddělení úřadu územního plánování
Objednatel: Obec Hlohovec, Hlavní 75, 696 43 Hlohovec, IČO 00283151
Projektant: AR projekt s.r.o.,
Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: mail@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík
Číslo zakázky: 936
Datum zpracování: 09/2024
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing. Veronika Křížová
Ing. arch. Jana Kratochvílová

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

1. Úvod a identifikační údaje	3
2. Vymezení řešeného území	3
3. Vyhodnocení návrhu z hlediska ÚP a širších vztahů	3
4. Popis urbanistického řešení, urbanistická koncepce	5
5. Prostorové podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
6. Kapacita území	6
7. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury	6
7.1 Vymezení pojmů	6
7.2 Podmínky platné v celém řešeném území	7
7.3 Specifické prostorové podmínky stanovené pro bloky zástavby A-F	8
8. Řešení dopravní a technické infrastruktury	8
8.1 Popis dopravního řešení, veřejná dopravní infrastruktura	8
8.2 Veřejná technická infrastruktura	9
8.3 Veřejná prostranství	9
9. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	9
10. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	10
11. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	10
12. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	10
ODŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ	11
13. Údaje o způsobu pořízení územní studie	11
14. Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení územní studie	11
15. Údaje o splnění zadání územní studie	11
16. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů	12
17. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků - odůvodnění	13
18. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa	13
19. Vlastnické vztahy v řešeném území	13
20. Analýza struktury zástavby a architektury v obci	14
21. Urbanistická koncepce – analýza situace	15
22. Urbanistická koncepce – prověřované alternativy řešení plochy	16
23. Výsledky prověření variant návrhu urbanizace území	18
24. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce	18
25. Odůvodnění navrženého prostorového uspořádání staveb	21
26. Závěry vyplývající z projednávání problematických a kolizních aspektů s dotčenými orgány, vlastníky veřejné infrastruktury a jinými organizacemi	25
27. Závaznost územní studie	26
28. Seznam použitých podkladů	27
29. Přílohy	27

GRAFICKÁ ČÁST STUDIE obsahuje tyto výkresy:

1. Výkres širších vztahů	m 1 : 2 000
2. Stávající stav území	m 1 : 1 000
3. Výkres majetkových vztahů	m 1 : 1 000
4. Návrh zástavby – regulativy	m 1 : 1 000
5. Návrh zástavby – dopravní a technická infrastruktura	m 1 : 1 000
6. Koordinační výkres	m 1 : 1 000
7. Charakteristické příčné řezy vybraným veřejným prostorem	m 1 : 200

1. Úvod a identifikační údaje

Název studie: Územní studie HLOHOVEC – V Trnkách, plochy Z05, Z06, Z07, Z28

Zpracovatel: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 29, 627 00 Brno

Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004

E-mail: mail@arprojekt.cz

www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík, autorizace ČKA č. 02 483

Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, Oddělení úřadu územního plánování

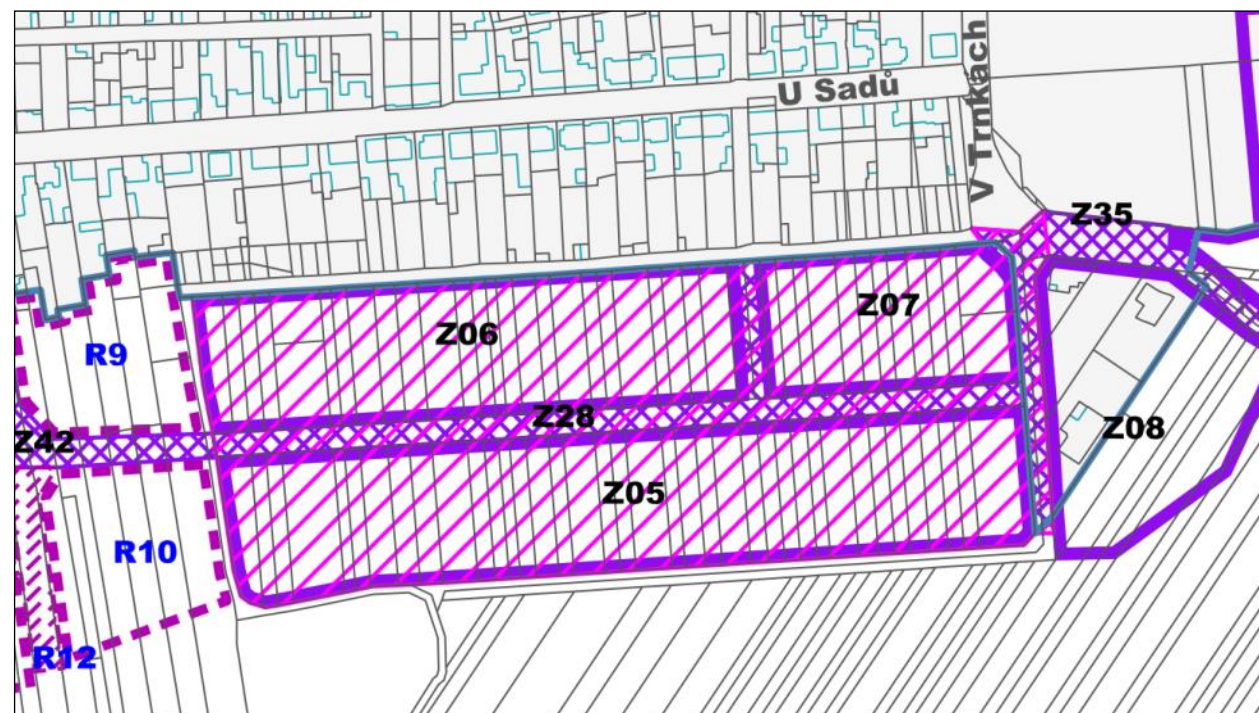
Objednatel: Obec Hlohovec, Hlavní 75, 696 43 Hlohovec, IČO 00283151

Rozhodování v plochách bydlení v rodinných domech Z05, Z06, Z07 a ploše Z28 (plocha veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch) je podle platného ÚP Hlohovec, který nabyl účinnosti dne 11.08.2023, podmíněno pořízením a zaevidováním územní studie.

2. Vymezení řešeného území

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v k.ú. Hlohovec, na jižním okraji obce. Jedná se o pozemky ve vlastnictví soukromých osob. Rozloha řešeného území je cca **5,948 ha**.

Na následujícím obrázku se jedná o plochy bydlení v rodinných domech Z05, Z06, Z07 a plochu Z28 (plochu veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch). Řešené území je vyznačeno šikmou růžovou šrafovou.



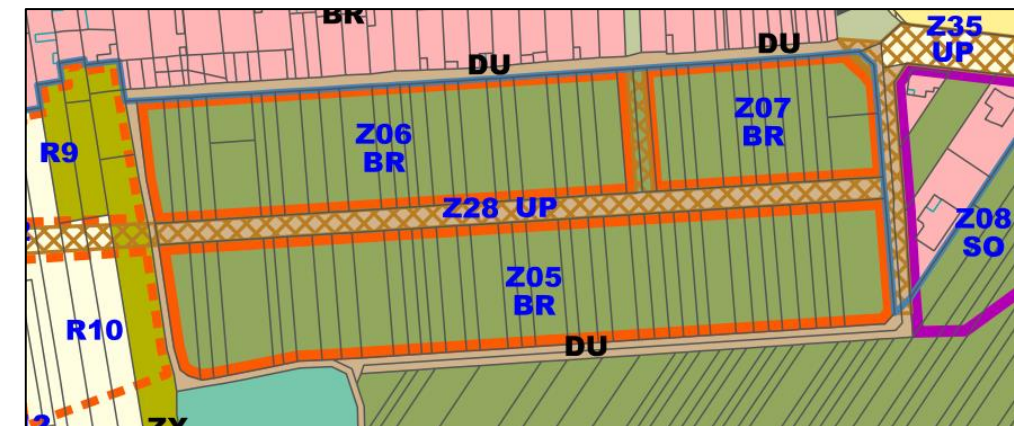
ÚP Hlohovec, výkres základního členění území (AR projekt, s.r.o.)

Řešené území ohraničuje na jižní i západní straně zemědělská půda. Na severní a východní straně navazuje řešené území na zastavěné území Hlohovec, respektive částečně do něj zasahuje.

Pokud jde o samotné řešené území, v současné době se jedná o zemědělskou půdu.

3. Vyhodnocení návrhu z hlediska ÚP a širších vztahů

Platný ÚP Hlohovec vymezil v řešeném území zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech Z05, Z06, Z07, a plochu UP (plochu veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch).



Řešené území má příznivé předpoklady pro rozvoj bydlení, navazuje na zastavěné území, jedná se o mírně svažitou plochu v dosahu veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Ještě před vydáním nového územního plánu Hlohovec objednala Obec Hlohovec zpracování územní studie této lokality. Cílem bylo variantně prověřit kapacitu a optimální urbanistické řešení těchto zastavitelných ploch.



Územní studie je vypracována nad digitální katastrální mapou 1:2000.

Podmínky funkčního využití řešené plochy, které jsou územním plánem Hlohovec stanoveny pro plochy BR, jsou územní studií upřesněny – viz grafická i textová část studie.

Z územního plánu Hlohovec vyplývají následující požadavky:

- vymezení veřejných (uličních) prostranství, polohu komunikací a veřejné infrastruktury, veřejných prostranství pro umístění zeleně a vymezení ploch bydlení pro rodinné domy.
- Stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů o velikosti od 500-1500 m².
- Vymezení veřejného prostranství dle §7 odst. 2 (zrušené) vyhl. 501/2006 Sb. není třeba řešit. Nejen proto, že vyhláška již neplatí, ale i proto, že územní plán veřejné prostranství umisťuje v navazujícím území.
- Celková koncepce zástavby bude brát ohled na nutnost umístění energeticky úsporných domů (pasivních, nulových, plusových), zajištění dostatečného oslunění domů (využití pasivních solárních zisků v energetické bilanci objektu) a vytvoření podmínek pro minimalizaci tepelných ztrát.

Uvedené požadavky jsou územní studií akceptovány.

Poznámka: obec uvažuje v budoucnu pořídit změnu ÚP s cílem prověření zrušení minimální výměry stavebních pozemků pro rodinné domy 500 m². Do doby vydání a nabytí účinnosti takové změny ÚP musí být požadavek na 500 m² uplatněn.

Podmínky využití ploch BR – bydlení v rodinných domech (kapitola I.F.2 územního plánu):

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením.

Přípustné využití: občanské vybavení místního významu s výjimkou objektů zařazených v podmíněně přípustném využití, objekty pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.

Podmíněně přípustné využití: pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. Rodinné vinné sklepy, pokud jsou součástí objektu pro bydlení (respektive pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu).

Ubytování o kapacitě do 5 lůžek, za podmínky vestavění v rodinném domě (tj. využití části rodinného domu pro nabídku ubytování).

Bytové domy, při respektování nejvyšší přípustné podlažnosti.

Nepřípustné využití: nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 6,0 m, pokud v kapitole I.C.6 nebo ve výkrese I.F (územního plánu) není uvedeno jinak. Přitom u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.

Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro zastavitelné plochy na KZP=0,5.

Stanovuje se rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 500-1500 m². Toto ustanovení se uplatňuje jen v zastavitelných plochách.

Poznámka:

- Územní studie zpřesňuje / zpřísňuje podmínky prostorového uspořádání. Viz kapitola č. 9.

- obec uvažuje v budoucnu pořídit změnu ÚP s cílem prověření zrušení minimální výměry stavebních pozemků pro rodinné domy 500 m². Do doby vydání a nabytí účinnosti takové změny ÚP musí být požadavek na 500 m² uplatněn.

Podmínky využití ploch UP veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch (kapitola I.F.2 územního plánu):

Hlavní využití: veřejná prostranství, místní a účelové komunikace

Přípustné využití: plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání), stavby drobné architektury.

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

Podmíněně přípustné využití: pozemky parkovišť pro automobily a v zastavěném území a zastavitelných plochách i pozemky garáží pro osobní automobily – obojí za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že umístění garáží či parkovišť nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.

Venkovní kulturní zařízení (kupř. plochy a otevřená zařízení pro konání kulturních akcí), související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky, přístřešky předzahrádek restauračních zařízení, pódii kulturních zařízení apod.), které mohou být zdrojem hluku, jsou přípustná za podmínky vyhodnocení dle aktuálně platné právní úpravy.

Zemní sklepy a rodinné vinné sklepy, za podmínky, že se bude jednat o sklepy stávající, případně o dostavbu proluk mezi stávajícími sklepy.

Podmínky prostorového uspořádání: připouští se stavby o výšce do 4,0 m (po římsu střechy).

Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

Územní studie řeší území, ve kterém platný územní plán Hlohovec vymežil zastavitelné plochy Z05, Z06, Z07, Z28.

Studie upřesňuje koncepci využití výše uvedených ploch v podrobnosti územní studie a stanovuje podmínky využití jednotlivých pozemků.

Územní plán stanovil následující specifické koncepční podmínky pro využití ploch Z05, Z06, Z07, Z28:

Z05	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Etapa realizace nebyla stanovena. Rozhodování v ploše je podmíněno zpracováním územní studie. Prostorová struktura zástavby: kompaktní nebo uspořádaná struktura zástavby. V navazujícím řízení bude respektováno ochranné pásmo el. vedení VN. Rodinné domy budou orientovány do volné krajiny zahradami, resp. dvorními částmi domů. V navazujícím řízení bude v ploše Z05 řešen střet rozvojového záměru se stávajícím melioračním potrubím.
-----	--	--

Z06 Z07	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Etapa realizace nebyla stanovena. Rozhodování v ploše je podmíněno zpracováním územní studie. Prostorová struktura zástavby: kompaktní nebo uspořádaná struktura zástavby. V navazujícím řízení bude u plochy Z07 řešen střet rozvojového záměru se stávajícím melioračním potrubím.
Z28	UP Plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch	Etapa realizace nebyla stanovena. Rozhodování v ploše je podmíněno zpracováním územní studie.

Zpřesnění výše uvedených podmínek je obsaženo v kapitole č. 9 „Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu“ této územní studie.

Součástí platného územního plánu bylo stanovení podmínek pro pořízení územní studie, v kapitole I.L.

ÚP Hlohovec vymezil následující požadavky na územní studii ploch Z05, Z06, Z07 a přilehlé veřejné prostranství Z28:

Vymezení řešeného území: vzato na vědomí a respektováno. Viz kapitola I.A studie „Vymezení řešeného území“.

Podmínky pro pořízení územní studie (kapitola I.L. ÚP Hlohovec): Řešeno bude zejména:

<ul style="list-style-type: none"> dořešení prostorové struktury a urbanistické koncepce zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb, struktury zástavby), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území, 	Požadavky byly splněny. Studie se zabývá upřesněním prostorové struktury a urbanistické koncepce zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, polohy staveb).
<ul style="list-style-type: none"> stanovení regulačních stavebních čar v rozvojové ploše Z05 tak, aby nezastavěné části stavebních pozemků směřovaly od obce do volné krajiny, 	Požadavky byly splněny.
<ul style="list-style-type: none"> upřesnění dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách, 	Požadavky byly splněny.
<ul style="list-style-type: none"> upřesnění polohy veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, 	Požadavky byly splněny.
<ul style="list-style-type: none"> vodovodní řady je nutno situovat do veřejně přístupných ploch (např. do chodníků, zelených pásů podél komunikací) a hledat možnosti jejich zaokrouhování, 	Požadavky byly splněny. Vodovod je zaokrouhován.
<ul style="list-style-type: none"> upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení, 	Požadavky byly splněny.
<ul style="list-style-type: none"> bude respektováno navržené propojení do centra a prověřeno i další propojení směrem k autobusové zastávce, 	Požadavky byly splněny.
<ul style="list-style-type: none"> bude řešena kolize ploch Z05, Z06 a Z07 s melioračním kanálem, 	Poloha melioračního kanálu nebyla zjištěna. ÚAP ORP Břeclav, aktuální verze 05/2024, žádné údaje o melioracích v řešeném území

	neobsahuje. Nutno upřesnit v navazujícím řízení.
<ul style="list-style-type: none"> bude zpracováno rámcové biologické posouzení podle §67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, které vystihne základní přírodní hodnoty lokality a případně navrhne doplnění urbanistického řešení studie. 	Požadavky byly splněny. Viz příloha této studie.

Všechny uvedené podmínky jsou do územní studie zapracovány a zpřesněny.

Územní studie je v souladu s ÚP Hlohovec.

Vyhodnocení návrhu z hlediska širších vztahů je obsaženo v odůvodnění v kapitole 16.

4. Popis urbanistického řešení, urbanistická koncepce

Pozemky v řešené ploše budou využity pro bydlení v rodinných domech.

Podél stávající účelové komunikace vymezuje územní studie veřejné prostranství o proměnlivé šířce, převážně 11 m. Veřejné prostranství bude sloužit pro umístění komunikace a veřejné technické infrastruktury. Umístění komunikace pro pěší (chodníku) se zde neuvažuje.

V severojižním směru je ve střední části lokality vymezeno veřejné prostranství užší, o šířce cca 8 m, s jednopruhovou komunikací a chodníkem. Na východním okraji lokality pak je v severojižním směru vymezeno veřejné prostranství s komunikací, šířka tohoto veřejného prostranství je cca 9,5 m.

Komunikace jsou navrženy ve funkční skupině D1 (obytná zóna).

Poloha parkovacích stání bude upřesněna v navazujícím řízení (se zřetelem k poloze vjezdů na pozemky).

Územní studie stanovuje polohu rodinných domů a garáží (vymezením regulačních stavebních čar). Vlastní skutečné umístění rodinných domů, garáží i dalších doplňkových souvisejících staveb, jejich půdorysná velikost a tvar jsou ale ponechány na projektantech jednotlivých domů, ovšem při respektování základních regulačních podmínek vymezených územní studií (např. umístění stavebních čar).

Vymezení ploch veřejných prostranství v minimálním rozsahu 1 000 m² na každé 2 ha zastavitelných ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace), viz § 7 odst. 2 (již zrušené) vyhlášky č. 501/2006 Sb., řeší územní plán Hlohovce vymezením plochy Z34 (UZ) v přijatelných docházkových vzdálenostech a nebylo třeba se touto problematikou ve studii zabývat.

Zastavitelné části ploch v jednotlivých stavebních pozemcích jsou vymezeny tak, aby se minimalizoval negativní vliv a možné omezení nakládání se sousedním (stavebním) pozemkem. Odstupy všech nadzemních staveb od hranice pozemku souseda se u staveb vytvářejících mezi sebou volný prostor tedy uvažují 2,0 m, vzhledem k šířce v některých případech se ale ve většině případů předpokládá umístění řadových RD, za účelem vytvoření předpokladů pro účelné a ekonomické využití pozemku.

5. Prostorové podmínky pro vymezení a využití pozemků

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

Pozemky pro bydlení v rodinných domech:

Hlavní využití: rodinné domy

Přípustné využití:

- vedlejší (doplňkové) stavby,
- garáže pro osobní automobily (samostatné a dvojgaráže),
- zpevněné plochy, komunikace,
- související technická infrastruktura,

Podmíněně přípustné využití:

- Občanské vybavení přistavěné k rodinným domům nebo v nich integrované, za podmínky, že jeho podlahová plocha nepřesáhne 30% podlahové plochy rodinného domu.
- Další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením, jako například rodinné vinné sklepy, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 30% plochy zastavěné rodinným domem. U vinných sklepů se přitom pro tyto účely uvažuje zastavěná plocha pouze jejich nadzemní části.

Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (v souhrnu), veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu.

Specifické podmínky:

- u každého jednobytového rodinného domu s bytem o velikosti do 70 m² musí být na vlastním pozemku min. 1 odstavné stání pro osobní automobil (doporučují se ale 2 stání), u jednobytových rodinných domů o podlahové ploše bytu přesahující 70 m² pak min. 2 stání na vlastním pozemku. U vícebytových rodinných domů musí počet odstavných stání odpovídat počtu bytů v domě. Odstavná stání nemohou být umístěna v ploše veřejných prostranství, měla by být umístěna na stavebním pozemku rodinného domu. Současně nutno respektovat obecně závazné právní předpisy.

Podmínky prostorového uspořádání: jsou upřesněny v kapitole 10.

Pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch:

Hlavní využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, stromořadí s akcentem na okrasnou funkci, zatravněné plochy.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy,
- komunikace pro motorovou dopravu, parkovací stání,
- komunikace pro pěší a pro cyklisty,
- lavičky a další drobná architektura parteru (mobiiliář).

Nepřípustné využití: veškeré budovy, vyjma přístřešků nad stanovištěm tříděného odpadu.

Specifické podmínky:

- Šířka veřejných prostranství obsahujících komunikace je nejméně 10 m, optimálně 11-13 m.
- Na pozemcích komunikací, včetně výhyben sloužících k vyhnutí protijedoucích vozidel, nebude povoleno parkování a odstavování vozidel mimo vymezená parkovací místa.
- Podél komunikací bude ve vymezených úsecích vysázeno stromořadí.

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny.

6. Kapacita území

Počet rodinných domů se nestanovuje.

Orientačně lze předpokládat, že po úplném dokončení zástavby plochy (což ale může trvat dlouhou dobu) zde bude postaveno nejvýše 58 nových rodinných domů. To v případě, že by v souladu se studií byly téměř všechny stavební pozemky zastavěny řadovými rodinnými domy. Protože ale studie podmíněně připouští i rodinné domy volně stojící a dvojdomy, bude skutečný počet rodinných domů v lokalitě zcela jistě nižší.

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

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

7.1 Vymezení pojmů

- Za **řadový dům** se považuje dům ve skupině nejméně 3 řadových domů na sebe navazujících přilehlými vlastními nebo společnými zdmi. Jedná se tedy o domy, stojící na boční hranici stavebního pozemku – takové domy mezi sebou nevytváří volný prostor.
- **Řadový koncový dům** navazuje na sousední řadové domy pouze na jedné straně, na druhé (protější) straně má odstup od hranice stavebního pozemku a vytváří tak volný prostor v zástavbě.
- **Dvojdom (dvojdomek)** jsou dva rodinné domy, které mají společnou štítovou zeď, nebo k sobě štítovou zdí přiléhají, na hranici stavebního pozemku. Jedná se o přechodný typ mezi řadovým domem a volně stojícím domem. Může, ale nemusí se jednat o dva identické domy navzájem zrcadlově obrácené. V každém případě je vhodné dodržet určitou architektonickou jednotu obou staveb.
- **Řetězové rodinné domy** vytvářejí souvislou řadu staveb, v níž se střídají rodinné domy a garáže. Jednotlivé rodinné domy tak jsou od sebe odděleny garážemi, ale podobně jako řadové domy nevytvářejí mezi stavbami volný prostor.
- **Koeficient zastavění pozemků (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí pozemků (*u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch na pozemku*) k celkové výměře pozemku. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy pozemku toho kterého vlastníka. Nezastavěný zbytek pozemku bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Poznámka: do zastavěných částí pozemků se pro účely stanovení KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří, bazény) na daném pozemku.
- **Regulační stavební čáry** stanovují polohu nadzemních staveb, především rodinných domů a garáží.

7.2 Podmínky platné v celém řešeném území

V řešeném území budou preferovány **energeticky pasivní rodinné domy**. Tomu bude přizpůsoben jejich tvar, umístění a orientace ke světovým stranám (cílem je dosažení dostatečných pasivních solárních zisků).

Územní studie stanovuje v celé lokalitě stavební čáry a vymezuje veřejná prostranství pro dopravu, pobyt lidí a vedení technické infrastruktury. Dále navrhuje rozdělení pozemků – novou parcelaci (podklad pro geometrický oddělovací plán).

Územní studie stanovuje ve výkrese č. 4 „Návrh zástavby – regulativy“ především tyto regulace:

- Vymezení **hranic pozemků veřejných prostranství**
- **Koeficient zastavění pozemků (KZP)** se stanovuje ve všech pozemcích pro rodinné domy na 0,5 (tento KZP je stanoven územním plánem).
- **Struktura zástavby:** přípustné jsou rodinné domy řadové a řetězové. Podmíněně přípustné jsou i rodinné domy řadové koncové, volně stojící domy a dvojdomy, a to při splnění následujících podmínek:
 - Rodinné domy budou umístěny nejméně 2 m od hranice pozemku souseda (u dvojdomů se podmínka uplatní jen na jedné straně),
 - umístění rodinných domů neznemožní zástavbu sousedních pozemků (podmínka nebude splněna, pokud bude sousední stavební pozemek užší než 12 m),
- **Komunikace zpřístupňující rodinný dům a garáže** (příjezdy a příchody k rodinnému domu): bude dbáno na minimalizaci záboru veřejných prostranství (zeleně) před domem. Šířka záboru veřejného prostranství by neměla přesáhnout 4 m. Pokud bude ve výjimečných a odůvodněných případech větší, bude nutno řešit zpevnění ploch způsobem umožňujícím vsakování dešťové vody a zatravnění (t.j. použití zatravněvací dlažby). Stejný způsob zpevnění ploch pak řešit i na vlastním stavebním pozemku.
- Vymezení **regulačních stavebních čar objektů rodinných domů** – je provedeno ve výkrese č. 4 „Návrh zástavby – regulativy“. Stavební čára určuje polohu hlavní části průčelí rodinného domu, tj. jeho vzdálenost od hranice pozemku veřejného prostranství. Nejméně 60% délky uliční fasády objektu musí být umístěno na stavební čáře, nebo nejvýše 1 m za ní (tj. dále od komunikace). Před stavební čárou mohou být max. o 2 m předsazeny přístřešky nad vstupy do domu nebo před garážemi, za stavební čárou mohou být max. o 3 m zapuštěny niky, ustupující fasády (nejvýše 40% délky průčelí domu).
- Vymezení **regulačních stavebních čar objektů garáží a staveb plnicích doplňkovou funkcí**. Tyto pomocné regulační čáry vymezují zastavitelnou část pozemku. Určují rovněž minimální odstup budov (garáží, doplňkových staveb) od společné hranice pozemku se sousedem, a to ve vzdálenosti 2 m od této hranice. Od těchto regulačních stavebních čar se lze odchýlit výhradně do hloubky stavebního pozemku, tj. dále od hranice se sousedním pozemkem jiného vlastníka. Výjimka: garáže a stavby doplňkové mohou být umístěny i na společné hranici pozemků v případech, že na tyto stavby navzájem navazují na obdobné stavby na sousedním pozemku.
- **Projekt stavby rodinného domu musí řešit i umístění garáže nebo odstavného stání** nejméně pro jeden, optimálně 2 osobní automobily. Uplatní se přitom požadavek, že u každého jednobytového rodinného domu o velikosti bytu do 70 m² musí být na vlastním pozemku min. 1 odstavné stání pro osobní automobil (doporučují se 2 stání), u jednobytových rodinných domů s bytem o podlahové ploše přesahující 70 m² pak 2 stání na vlastním pozemku. U vícebytových rodinných domů musí počet odstavných stání odpovídat počtu bytů v domě. Tato stání nemohou být umístěna v ploše veřejných prostranství.
- **Základní hmotové řešení budov:** preferovány budou rodinné domy půdorysných tvarů L, T, U a obdélníkového půdorysu.

- **Výšky objektů, maximální podlažnost staveb umístěných severně od ulice (tj. v blocích A,B,C):** v řešeném území jsou přípustné RD o jednom nadzemním podlaží, s případným obytným podkrovím. Stanovují se nejvyšší minimální a maximální přípustné výšky říms objektů, v metrech, měřeno na uliční straně, a to:
 - od upraveného terénu po spodní úroveň římsy, na 3,00-4,50 m,
 - od povrchu komunikace (před posuzovaným domem, v jejím nejvyšším místě) po spodní úroveň římsy, na 2,50-4,30 m.Obě podmínky by měly být splněny současně. Ve výjimečných a odůvodněných případech musí být splněna alespoň jedna z těchto podmínek.
 - Na severní (dvorní) straně domů se stanovují maximální přípustné výšky od upraveného terénu po spodní úroveň římsy střechy na 5,00 m.
 - Vedlejší stavby a garáže umístěné ve dvorních částech domů mohou mít výšku do 3,00 m (po spodní úroveň římsy, u plochých střech se jedná o celkovou výšku stavby), měřeno od upraveného terénu. Ve svažitém terénu se posuzuje průměr výšek ve všech rozích budovy.
- **Výšky objektů, maximální podlažnost staveb umístěných jižně od ulice (tj. v blocích D,E,F):** v řešeném území jsou přípustné RD o jednom nadzemním podlaží, s případným obytným podkrovím. Stanovují se nejvyšší minimální a maximální přípustné výšky říms objektů rodinných domů a garáží, v metrech, měřeno na uliční straně, a to:
 - od upraveného terénu po spodní úroveň římsy, na 3,00-4,20,
 - od povrchu komunikace (před posuzovaným domem, v jejím nejvyšším místě) po spodní úroveň římsy, na 3,50-4,80 m.Obě podmínky by měly být splněny současně. Ve výjimečných a odůvodněných případech musí být splněna alespoň jedna z těchto podmínek.
 - Vedlejší stavby a garáže umístěné ve dvorních částech domů mohou mít výšku do 3,00 m (po spodní úroveň římsy, u plochých střech se jedná o celkovou výšku stavby), měřeno od upraveného terénu. Ve svažitém terénu se posuzuje průměr výšek ve všech rozích budovy.
- **Tvar střech rodinných domů** – přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy, kromě střech stanových, polovalbových a střech, které se tvarem stanovým střechám blíží (s hřebenem střechy kratším než 5 m). Ploché střechy a pultové střechy jsou přípustné jen na vedlejších stavbách, garážích, popř. na menších částech objektů rodinných domů (do 20% zastavěné plochy) s tím, že v průčelí domů bude preferována šikmá střecha.
- **Střechy budou v rámci jednotlivých ulic sjednoceny.**
- **Sklon střešních rovin** se u rodinných domů stanovuje na 25-35°, u ostatních staveb na 20-30°, nebude-li v souladu s výše uvedenými podmínkami použita střecha plochá. Střecha bude souměrná (oboustranně stejný sklon střešních rovin).
- Minimální **přesah střechy před líc fasády** se u rodinných domů stanovuje na 0,3 m, maximální přesah pak se stanovuje jen na uliční straně, a to na 1,0 m. Toto ustanovení neplatí pro pergoly, stříšky nad vstupy do domů, vjezdy do garáží a kryté parkovací přístřešky,
- **Materiál střešní krytiny** použitý na rodinném domě a na garáži se doporučuje stejný, kromě případů, kdy bude mít garáž plochou střechu. Odlišnou krytinu mohou mít rovněž garáže v blocích A, B, C, umístěné v severní části stavebních pozemků. Totéž platí obecně pro garáže ve dvorních částech domů.
- **Střešní krytina na střechách rodinných domů** – přípustné jsou skládané krytiny keramické, betonové a plechové, imitující klasickou keramickou střešní krytinu. Barevnost krytiny nejlépe cihlově červená až tmavočervená a hnědá, přípustné jsou i střechy zelené (vegetační).
- **Umístění oken obytných místností do štítové stěny** (u volně stojících rodinných domů, dvojdomů a řadových koncových domů) je možné za podmínky, že bude dodržena minimální vzdálenost od sousedního rodinného domu 7 m. Pokud dosud není sousední pozemek zastavěn, bude mít rodinný dům odstup od pozemku souseda nejméně 5 m. Tuto vzdálenost lze snížit na 3,5 m v případě, že sousední stavební pozemek bude mít šířku větší než 13 m.

- **Prosvětlení podkroví** je přípustné střešními okny nebo vikýři.
- **Vikýře** k prosvětlení podkroví nebudou z veřejného prostoru tvořit vystupující podlaží, střešní lodžie či balkony.
- Na uliční straně domů nejsou přípustné **balkony**.
- **Fotovoltaické a jiné solární panely na střeších rodinných domů:** jsou podmíněně přípustné při splnění podmínek obsažených v ÚP Hlohovec.
- **Oplocení předzahrádek se nepřipouští**, pro obec jsou typické neoplocené předzahrádky,
- **Oplocení po stranách pozemků** (mezi sousedy, za domem) je přípustné do výšky 2,00 m. Materiál oplocení po stranách pozemků není územní studií regulován, měl by být ale volen nejen se zřetelem na omezení optického obtěžování, ale i minimalizaci zásahů do vlastnických práv.
- **Ploty po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím**, mohou být vysoké až 200 cm. Může se jednat o ploty zděné, dřevěné (příp. s podezdívkou), drátěné na ocelových sloupcích či ploty kovové, doplněné vegetací za účelem jejich zneprůhlednění. Nejsou přípustné ploty z velkoformátových betonových prefabrikátů.
- **Ploty ve směru do volné krajiny:** v nezastavěných částech stavebních pozemků směřujících do krajiny jsou nepřipustná plná neprůhledná oplocení. Připouští se výška až 200 cm, může se jednat o ploty drátěné na ocelových sloupcích či ploty kovové nebo plaňkové, doplněné vegetací za účelem jejich zneprůhlednění). Nevhodné je použití podezdívky.
- Budovy ani oplocení nebudou obsahovat nadměrně zdobné prvky (balustrády, nadměrně zdobné kovové ploty, zdobné plotové tvarovky, apod.).
- V exteriérech budou použity **tradiční materiály** odpovídající architektonickému výrazu historických staveb v obci (omítnuté stěny, tmavší sokl). Obklady fasád sklem a jakékoliv lesklé obklady (kupř. glazovanou keramikou) nejsou v průčelí přípustné.
- **prostor pro nádoby na směsný komunální odpad a tříděné odpady:** na pozemku RD bude zřízen v dostatečné kapacitě prostor pro nádoby na odpad, a to tak, aby nebyl viditelný při pohledu z veřejného prostoru před domem.

7.3 Specifické koncepční a prostorové podmínky stanovené pro bloky zástavby označené ve výkrese č. 4 písmeny A-F

Blok	Specifické prostorové podmínky
A	<ul style="list-style-type: none"> • Garáže budou umístěny v severní části stavebních pozemků (u pozemku č. 8 v západní části), nebo integrovány do rodinných domů, popř. přistavěny k rodinnému domu. • V případě umístění garáží v jižní části stavebního pozemku bude respektována vymezená regulační stavební čára. • Nepřipouští se podsklepení rodinných domů, které by mohlo omezit možnosti vsakování dešťových vod z veřejných prostranství. • Plocha je dotčena závlahami. Pokud se v průběhu stavebních a zemních prací narazí na závlahová potrubí, budou přijata opatření k zachování jeho funkčnosti.
B C	<ul style="list-style-type: none"> • Garáže budou umístěny v severní části stavebních pozemků (u pozemku č. 19 ve východní části), nebo integrovány do rodinných domů, popř. přistavěny k rodinnému domu. V případě jejich umístění v jižní části stavebního pozemku bude respektována regulační stavební čára. • Nepřipouští se podsklepení rodinných domů, které by mohlo omezit možnosti vsakování dešťových vod z veřejných prostranství. • Plocha B je dotčena závlahami. Pokud se v průběhu stavebních a zemních prací narazí na závlahová potrubí, budou přijata opatření k zachování jeho funkčnosti.

D E F	<ul style="list-style-type: none"> • Garáže budou integrovány do rodinných domů, • Doporučuje se přeložení venkovního elektrického vedení VN, • Nad bloky D, E je navrženo protipovodňové opatření. Nicméně vzhledem k riziku většího množství extravilánových vod se doporučuje řešit další vhodná protipovodňová opatření individuálně přímo na stavebních pozemcích rodinných domů. • V bloku F je vymezeno pásmo užívání do 20 m od okraje lesa, s vyloučením hlavních a doplňkových staveb, vyjma oplocení. • Plochy D a E jsou dotčeny závlahami. Pokud se v průběhu stavebních a zemních prací narazí na závlahová potrubí, budou přijata opatření k zachování jeho funkčnosti.
----------------------------------	---

8. Řešení dopravní a technické infrastruktury

8.1 Popis dopravního řešení, veřejná dopravní infrastruktura

Prostorové uspořádání dopravní infrastruktury je vyznačeno ve výkresech. Nově navržené komunikace jsou připojeny na ulice V Trnkách a U Sadu.

V řešeném území jsou uvažovány:

- Místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytné zóny. Bude se jednat o dvoupruhové komunikace s jízdními pruhy optimální šířky 5,5 m, s místním zúžením za účelem zklidnění provozu na komunikaci.
- Místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytné zóny, jednopruhové (jedná se o krátkou propojku v severojižním směru a dále o komunikaci při severní hranici řešeného území). Bude se jednat o komunikaci s jízdním pruhem optimální šířky 3,0 m, při celkové šířce komunikačního prostoru nejméně 3,5 m.

Na komunikacích funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytné zóny budou přesně vymezena místa pro dovolené stání osobních automobilů označená jako parkoviště. Při řešení v dalších stupních projektové dokumentace je nutno respektovat TP 103 „Navrhování obytných zón“ a TP 132 „Zásady pro dopravní zklidňování na místních komunikacích“.

Z důvodu rytmizování dlouhé obytné ulice (délky 372 m!) bude z architektonických i dopravních důvodů (fyzické zpomalení motorové dopravy) na několika místech vozovka zúžena a umístěn zde ostrůvek zeleně s vzrostlými dřevinami.

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

Podélný sklon navržených komunikací bude kopírovat co nejvíce terén (min podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, maximální sklon nesmí překročit 15%). Podélný sklon komunikací bude upřesněn v navazujícím řízení.

V ulicích jsou navržena podélná parkovací místa především pro nerezidenty, tj. návštěvníky (např. svatby, oslavy,...), v menším rozsahu i pro obyvatele, neboť malá šířka mnohých pozemků bude komplikovat řešení odstavných stání na těchto pozemcích. Přesto bude třeba v navazujících řízeních dbát na to, aby bydlicí obyvatelé měli zajištěno parkování a garážování vozidel na svém vlastním pozemku, jak je uvedeno v kap. 7.2.

Komunikace pro pěší je uvažována pouze v severojižním směru, bude mít šířku 1,5 m. Bude s živičným povrchem, nebo s povrchem tvořeným betonovou dlažbou. V hlavní (obytné) ulici nejsou komunikace pro pěší navrženy, důraz je zde kladen na zklidnění dopravy a obytný charakter ulice – komunikace tak bude sloužit motorovému i pěšímu provozu, v souladu s pravidly uplatňovanými v obytných zónách.

Součástí veřejných prostranství s komunikacemi bude vzrostlá zeleň, která bude realizovaná formou výsadby solitérů popř. i krátkých alejí. Vzrostlá zeleň nesmí zasahovat do rozhledových trojúhelníků na křižovatkách a její umístění zohlední i nájezdy do garáží jednotlivých domů. Aleje jsou umístěny v polohách, kde nebude hrozit přílišné zastínění rodinných domů, tj. jižně od komunikace. Předpokládá se výsadba listnatých dřevin menšího vzrůstu, resp. s menší velikostí koruny.

8.2 Veřejná technická infrastruktura

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

Sítě veřejné technické infrastruktury budou přednostně umístovány pouze po jedné straně komunikace a do samotných komunikací, aby druhá strana zůstala volná pro výsadbu zeleně.

Zásobování vodou

Napojení nového vodovodního řadu bude provedeno na stávající vodovod na ulic V Trnkách, v místě jejího křížení s účelovou polní komunikací, tj. v SV rohu řešeného území, a na konci bezejmenné uličky na východním okraji řešeného území. Vodovod povede ve vymezených veřejných prostranstvích a bude zaokružován. V místě křížení s komunikacemi, výhybnami a průchodu pod parkovacími místy bude uložen v chrániče.

Odkanalizování

Odkanalizování je uvažováno oddílnou kanalizací.

Splaškové odpadní vody budou odvedeny splaškovou kanalizací napojenou na stávající stokovou síť v ulici U Sadů.

Nakládání s dešťovými vodami

bude řešeno následujícím způsobem:

- Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch na pozemcích rodinných domů by měly být řešeny akumulací a vsakováním přímo na těchto pozemcích, využitím k zálivce, popřípadě jako zdroj užitkového vodovodu, např. ke splachování WC. Podmínku zahrnout do stavebního povolení.
- Dešťové vody z veřejných prostranství: připouští se povrchové a podpovrchové odvedení dešťové vody (odkanalizování dešťovou kanalizací) do vsakovacích objektů. V navazujícím řízení bude přitom prověřena hydrogeologická situace v místech umístění vsakovacích objektů, upřesněno množství odváděných dešťových vod, druh, poloha a velikost jednotlivých vsakovacích objektů, a to s přihlédnutím ke sklonu terénu, ekonomickým souvislostem a možným negativním vlivům na stavby v okolí. Pokud to terénní a hydrogeologická situace umožní, bude upřednostněna retence a vsakování dešťových vod podél komunikace, v mělkém průlehu (pruhu zeleně podél komunikace). Část dešťových vod (z východní části řešené plochy) může být akumulována v blízkosti sportovního areálu, mimo řešené území.

Zásobování elektrickou energií

Doporučuje se přeložení stávajícího elektrického vedení vysokého napětí, které vede napříč řešenou plochou.

Zásobování řešeného území elektrickou energií se uvažuje z navrhované trafostanice, umístěné

v jihovýchodní části lokality.

Zásobování plynem

Neuvažuje se. U energeticky úsporných rodinných domů je vícecestné zásobování energiemi nerentabilní.

Veřejné osvětlení

Bude upřesněno v navazujícím řízení.

Spoje

Položení telekomunikačních kabelů se neuvažuje. Přípustné je umístění datových kabelů (internet, televize).

Prostorová poloha inženýrských sítí

Bude upřesněno v navazujícím řízení.

Nakládání s odpady

Sběrné nádoby na tříděný odpad budou umístěny na stavebních pozemcích rodinných domů.

8.3 Veřejná prostranství

Navrhují se veřejná prostranství ve smyslu zák. č. 128/2000 Sb. Šířky uličních prostorů (tj. šířka pozemků veřejných prostranství s komunikacemi) jsou 11-15 m u hlavní obytné ulice, ostatní veřejná prostranství s komunikacemi mohou mít šířku menší (optimálně 6,5-8,5 m).

Podmínky pro prostorové uspořádání veřejných prostranství jsou definovány ve výkresech.

Veřejná prostranství budou vhodným způsobem ozeleněna.

Šířka ulice umožňuje pouze jednostrannou výsadbu dřevin (při jižní straně ulice) ve formě řídkých stromořadí či solitérních stromů a půdopokryvných keřů. Voleny budou stromy s malou, štíhlou či kulovitě rostoucí korunou, jako například javor mléč 'Globosum', višně křovitá 'Globosa', jeřáb ptačí (Sorbus aucuparia), kulovitě jasan, javor babyka 'Élegant', štíhlá forma dubu letního 'Fastigiata Koster' (Quercus robur 'Fastigiata Koster'). Bude preferována výsadba vzrostlých dřevin s kořenovým balem.

9. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Území je v převážné míře zemědělsky využíváno, nevyskytují se zde plochy zvláště chráněných území. V řešeném území se nevyskytují žádné dominanty, ani nejsou žádné navrhovány.

Z hlediska prostorového členění území obce je lokalita považována za území s možností vytváření vlastní identity, která ale bude navazovat na typický „vesnický“ charakter Hlohovce. Tento charakter je respektován v návrhu velikosti parcel a prostorovou regulací objektů rodinných domů, především stanovením podlažnosti (přízemí s podkrovím).

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

- Krajinná památková zóna lednicko-valtický areál na jižní Moravě (dále jen KPZ), prohlášena Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení lednickovaltického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu.

- Světové kulturní dědictví Lednicko-valtický areál (památko UNESCO), zapsaná na Seznam památek UNESCO v r. 1996 pod č. r. 6.

Z výše uvedených důvodů nelze v řešeném území připustit vysoké stavby. ÚP Hlohovec i tato územní studie připouští podlažnost 1 + využití podkroví. Podrobnější podmínky prostorového uspořádání jsou obsaženy v kapitole 9 této studie.

10. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Urbanistická koncepce je založená na vytvoření **obytné ulice**. V ní je kladen důraz na zklidnění dopravy. Toho je dosaženo malou šířkou navrhovaných komunikací (místním zúžením), umístěním zpomalovacích prahů na vjezdu do obytné zóny.

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

Nedílnou součástí návrhu je i systém **veřejné zeleně podél komunikací**. Důraz je kladen na výsadbu kvalitních vzrostlých stromů, všude tam, kde to prostorové poměry umožní. Souvislé neznepevněné plochy veřejných prostranství budou zatravněny nebo osázeny nízkými půdokryvnými keři.

Studie doporučuje zajištění ochrany řešeného území před extravilánovými vodami, ve formě záchytného rigolu umístěného na pozemku p.č. 1867/89 v k.ú. Hlohovec, tj. těsně za jižní hranicí řešeného území. Další, individuální opatření proti extravilánovým vodám, by měli řešit stavebníci v blocích D, E, popř. i F přímo na svých stavebních pozemcích.

Při vlastní výstavbě bude pro zdárné ukončení vývoje případně se vyskytujícími saproxylických druhů brouků třeba, aby pokácená dřevní hmota (především torza vykotlaných nebo hnilobou napadených kmenů) nebyla odvezena nebo spálena, ale umístěna na hromady jižně od okraje lokality. Tímto opatřením mohou vzniknout i úkrytové možnosti pro další druhy. Bude-li výstavba probíhat individuálně (ne jednorázově), budou stejně postupně instalovány hromady poškozeného dřeva.

Noví obyvatelé rodinných domů mohou z vlastní iniciativy podporovat různé druhy vyvěšování budek a krmítek pro ptactvo, instalací tzv. „hmyzích hotelů“, což se stává v poslední době oblíbenou aktivitou, v okrasné skalce nebo na sucho poskládané zídce mohou najít vhodné podmínky ještěrky.

11. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Ochrana před zdroji hluku a vibrací

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

Dopravní obsluha je navržena v režimu „obytná zóna“ se zákazem vjezdu nákladních vozidel s výjimkou dopravní obsluhy. S ohledem na navrhované využití území a s ohledem na intenzitu dopravy lze předpokládat, že zatížení hlukem z místních komunikací bude minimální.

Ochrana ovzduší

Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s

věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Požární ochrana

V ploše bude realizováno maximálně 58 rodinných domů. Počítá se s výstavbou individuálně řešených rodinných domů o jednom nadzemním podlaží a podkroví. Zastavěné plochy rodinných domů zpravidla nepřesáhnou 200 m². Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany.

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

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

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

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

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

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

Stavby budou odkanalizovány veřejnou kanalizací.

Stavby budou připojeny na elektrický zemní kabel NN. Na stavebních pozemcích budou osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými.

ODŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ

13. Údaje o způsobu pořízení územní studie

Pořízení územní studie zajišťuje úřad územního plánování, kterým je Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životní prostředí, Oddělení úřadu územního plánování.

Územní studie je zpracována v souladu a rozsahu požadovaném v ÚP Hlohovec, který nabyt účinnosti dne 11.08.2023.

Územní studie byla vypracována firmou AR projekt, s.r.o., Brno. Je zpracována osobou oprávněnou k výkonu odborných činností ve výstavbě podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, autorizovaným architektem Ing.arch. Milanem Hučíkem (č. autorizace 02 483).

Zadání územní studie, její koncept i návrh byly zpracovány podle zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (starý stavební zákon). Vzhledem k nabytí účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění (od 1.7.2024) byla územní studie dokončena podle tohoto zákona.

Koncept územní studie

Koncept územní studie byl zpracován v roce 2019 ve dvou alternativách zastavění, které se lišily intenzitou zástavby a mírou respektování stávajících parcelních hranic. V jedné alternativě byly navrženy rodinné domy řadové (s maximálním ponecháním současných hranic pozemků), v druhé rodinné domy volně stojící (o které je v současné době mezi stavebníky větší zájem).

Celková výměra zastavitelných ploch pro bydlení činí 45256 m².

Projednání konceptu územní studie

Koncept územní studie byl po pracovní linii projednán s pořizovatelem a s obcí Hlohovec. Na základě výsledku konzultací byla k dopracování vybrána alternativa s řadovými rodinnými domy. Důvodem byla malá šířka převážné většiny pozemků, neumožňující umístění volně stojících domů a současně komplikované majetkoprávní vztahy.

Následně byly práce na územní studii přerušeny do doby vydání nového územního plánu Hlohovec.

Návrh územní studie

Vypracoval zhotovitel v květnu 2024. Na základě připomínek vzešlých z pracovního projednání studie s pořizovatelem a objednatelem byla studie upravena v září 2024.

V průběhu zpracování územní studie došlo k legislativním změnám, konkrétně dne 1.7.2024 nabyt účinnosti zák. č. 283/2021 Stavební zákon, který v ust. § 317 odst 6 uvádí, že *činnosti při pořizování územně plánovacích podkladů ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů. Na základě tohoto ustanovení tedy bylo použito zadání zpracované a zasláné zpracovateli dle starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb., nicméně projednání územní studie proběhne již dle nového stavebního zákona 283/2021 Sb., konkrétně dle § 67 - § 69 tohoto zákona.*

14. Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení územní studie

Cílem pořízení Územní studie Hlohovec – V Trnkách (dále jen „územní studie“) je ověření optimálního využití předmětné lokality.

Jsou řešeny základní prvky výškového a prostorového uspořádání, včetně řešení obsluhy a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní studie navrhuje i přeparcelaci a stanovuje intenzitu zástavby.

Celkově je hlavním cílem řešení územní studie, za předpokladu respektování platné legislativy, dosáhnout takového uspořádání lokality, aby ji bylo možné efektivně využít v souladu s platným územním plánem, a to především pro bydlení s možností umístění objektů veřejného vybavení a služeb.

15. Údaje o splnění zadání územní studie

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování, jako pořizovatel příslušný podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen („stavební zákon“), na základě usnesení Rady obce Hlohovec č.15/2023, která se uskutečnila dne 1.11.2023, vypracoval zadání územní studie.

Zadání obsahuje tyto požadavky:

2) Cíle a účel pořízení územní studie

Cílem pořízení Územní studie Hlohovec – V Trnkách (dále jen „územní studie“) je ověření optimálního využití předmětné lokality. Budou řešeny základní prvky výškového a prostorového uspořádání, včetně řešení obsluhy a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Požadavky byly splněny.

3) Rozsah řešeného území

Akceptován.

4) Požadavky na obsah řešení územní studie

Všechny požadavky byly akceptovány. Studie prověřila možnosti využití řešeného území s ohledem na jeho napojení a obsluhu dopravní a technickou infrastrukturu, umístění veřejného prostranství pro dopravní a technickou infrastrukturu. Řeší návrh uliční sítě, způsob zástavby rodinných domů, navrhla stavební čáru pro RD a dále se zabývala umístěním případného oplocení, a to zejména v uliční části.

Bylo pořízeno rámcové biologické posouzení – viz příloha.

Splnění požadavků územního plánu viz předchozí kapitola.

5) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Uplatněné požadavky byly akceptovány. Obsah studie odpovídá požadavkům zadání.

Studie je zpracována v elektronické podobě a v požadovaném počtu vyhotovení.

16. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

Řešené území leží v katastrálním v k.ú. Hlohovec, na jižním okraji obce, v okrese Břeclav, ve správním území ORP Břeclav.

Územní rozvojový plán dosud nebyl vydán. Územní studie je v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky**, ve znění aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR dne 15.4.2015 (dále jen PUR), ve znění aktualizace č. 2 a aktualizace č. 3 (obě aktualizace byly vládou projednány a schváleny 2.zářím 2019), ve znění aktualizace č. 5, která byla schválena usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020, ve znění aktualizace č. 4, která byla schválena usnesením vlády dne 12.7.2021, ve znění aktualizace č. 6, která byla schválena usnesením vlády dne 19.7.2023, závazné od 1. září 2023 a ve znění aktualizace č. 7, která je závazná od 01.03.2024. PUR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech.

- Z Politiky územního rozvoje nevyplývají pro ÚS konkrétní požadavky.
- Řešené území nenáleží do žádné z rozvojových oblastí.
- Řešeným územím neprochází žádná rozvojová osa.
- Řešené území je součástí Jihomoravského kraje, který byl zařazen do specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro územní studii z toho vyplývá požadavek „vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody“.
- Řešeným územím neprochází transevropské multimodální koridory.
- Respektovány jsou vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Územní studie plán naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Vyhodnocení souladu územní studie s ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM:

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) byly vydány na 29. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje, které se konalo dne 5.10.2016, usnesením č. 2891/16/Z 29.

Dne 17.09.2020 byly vydány Aktualizace č. 1 ZÚR JMK a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK. Z Aktualizací č. 1 a č. 2 ZÚR JMK pro obec Hlohovec nevyplývají žádné nové požadavky.

Dne 25.04.2024 byla vydána Aktualizace č. 3a ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 15.06.2024. Ani z aktualizace č. 3a ZÚR JMK nevyplývají pro tuto územní studii nové požadavky.

Území obce Hlohovec se dotýká NRBC 2011 - Hlohovecké rybníky, které ale leží mimo řešené území. Ve správním území obce Hlohovec jsou ZUR navrženy cyklostezky, jejich trasy ale leží mimo území řešené územní studii.

Územní studie je v souladu s následujícími prioritami Jihomoravského kraje.

(9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území.

ÚS řeší zastavitelné plochy Z05, Z06, Z07, Z28, vymezené územním plánem Hlohovec komplexně, včetně návrhu obsluhy veřejnou technickou infrastrukturou. Priorita je dodržena.

(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.
Priorita je dodržena celkovou koncepcí územní studie.

(15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.
Priorita je dodržena celkovou koncepcí územní studie.

(21) Vytvářet územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka.
Priorita je dodržena celkovou koncepcí územní studie.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:

Územní studie respektuje následující požadavky na uspořádání území kraje

f) Podporovat obslužnost veřejnou infrastrukturou.

ÚS řeší zastavitelné plochy Z05, Z06, Z07, Z28, vymezené územním plánem Hlohovec komplexně, včetně návrhu obsluhy veřejnou technickou infrastrukturou. Podmínka je dodržena.

ÚS řeší následující úkoly pro územní plánování:

Vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

17. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků - odůvodnění

Orientační uspořádání zástavby v řešeném území:



Respektování vlastnických vztahů

Šířka některých pozemků neumožňuje výstavbu kvalitního rodinného domu.

U pozemků užších než 8 m proto bude vhodné přistoupit k vymezení stavebních pozemků na 2 vlastnických parcelách. Využit se přitom dá skutečnost, že řada vlastníků je majitelem pozemků nad i pod cestou (viz pozemky stejné barvy). To může zjednodušit vzájemné směny pozemků.

Orientační počet RD:

samostatně stojících	2 ^{1), 2), 3)}
dvojdůmů	2 ^{1), 2)}
řadových	44
řadových koncových	12
celkem	58+1 ³⁾

Vysvětlivky:

- 1) Studie umístění těchto domů nevyklučuje.
- 2) Včetně stávajících RD ležících v řešeném území.
Včetně stávajícího RD v severovýchodním rohu řešeného území, který není očíslován.

Ve studii uvažovaná velikost stavebních pozemků (velikost není závazná):

Minimální	530 m ²
Maximální	1200 m ²
Průměrná	767 m ²

Umístění rodinných garáží

Umístění garáží je problematické zejména u severních řad rodinných domů, tj. v blocích A, B, C, protože jižní fasáda by měla být maximálně využita k pasivním solárním ziskům.

U stavebních pozemků v blocích zástavby označených A, B, C je proto uvažováno umístění garáží při severní hranici pozemků. Před domem by byla jen parkovací místa.

U pozemků č. 8 a 19 je uvažováno jiné řešení: garáže jsou umístěny za domy a obslouženy z nové

komunikační propojky navržené v severojižním směru.

U stavebních pozemků umístěných jižně od hlavní komunikace jsou uvažovány garáže částečně nebo zcela zapuštěné do hmoty rodinného domu. U širších pozemků lze řešit umístění garáže vedle domu, na principu řetězové formy zástavby.

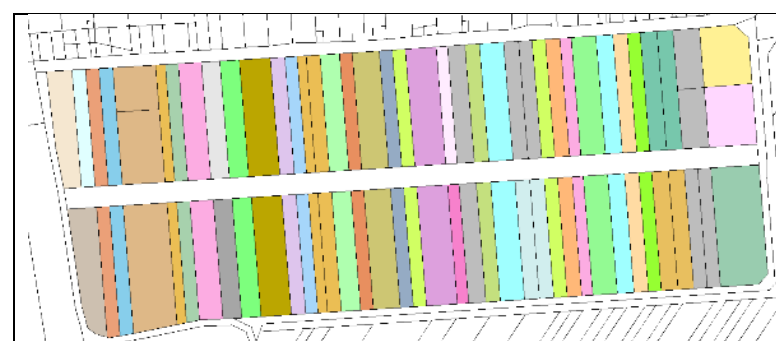
Připouští se sloučení sousedních stavebních pozemků do jednoho, ale šířka nově vzniklého stavebního pozemku by v blocích B, C, D, E a F neměla přesáhnout 20 m a podmínkou je respektování stanovené struktury zástavby – viz kapitola 7.3.

18. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrh zástavby řešené lokality nevyvolává nároky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

19. Vlastnické vztahy v řešeném území

Vlastnické vztahy v řešeném území:



Identifikace dotčených pozemků v řešeném území (vše v k.ú. Hlohovec) – podle právního stavu ke dni 13.2.2019 (jednotliví vlastníci jsou odlišeni barevně). Řada majitelů vlastní pozemky nad i pod současnou polní cestou.

Drobná pozemková držba úzkých pozemků činí problémy při návrhu nové parcelace.



Identifikace pozemků v majetku obce Hlohovec, stav k 13.2.2019 (k 13.5.2024 v řešeném území beze změn).

V dohodě s objednatelem prověřil zpracovatel alternativní možnosti využití ploch pro výstavbu řadových rodinných domů a rodinných domů volně stojících. Viz kapitola č. 22.

20. Analýza struktury zástavby a architektury v obci

Půdorysná struktura zástavby, objem staveb



Půdorysný tvar rodinných domů byl nejčastěji „L“ nebo „U“, u novějších staveb převládají půdorysy obdélníkové.
Stavby byly téměř výhradně jednopodlažní.
Je vhodné na tyto struktury a objemy staveb navázat i při plánování nové výstavby.

Architektura staveb v obci

Následující obrázky dokladují kvalitně rekonstruované starší stavby i novostavby citlivě zohledňující architektonickou tradici zástavby v obci.



Typická historická zástavba je jednopodlažní, krytá sedlovou střechou s pálenou krytinou v zemitých barvách.
Stěny byly omítnuté, s tmavším soklem.
Okenní otvory pravouhlé, zprvu malých rozměrů, později se zvětšovaly, což je typické i pro rekonstrukce původních objektů.
Širší domy měly často průjezdy do dvora. Průjezdy byly při pozdějších rekonstrukcích obvykle nahrazeny garážemi.
Uvedené architektonické principy respektují i některé novostavby v obci, je to však bohužel spíše řídký jev.
Souvislé uliční fasády lemující ulice navazovaly přímo na veřejná prostranství, oplocení byla v ulici zbytečná.

Stávající zástavba v lokalitě Trnky



V Trnkách jsou postaveny první 2 rodinné domy a třetí je rozestavěn. Jedná se o domy přízemní (ve směru z ulice), se šikmou střechou, sedlovou či valbovou. Architektura těchto domů vcelku koresponduje s architekturou původní malebné venkovské zástavby.



21. Urbanistická koncepce – analýza situace

Obec Hlohovec uplatnila mimo jiné požadavek na respektování následujících podkladů:

- hydrogeologický posudek „Posouzení zasakování srážkových vod do horninového prostředí na pozemku p.č. 1867/48 v k.ú. Hlohovec - komunikace pro projektovanou zástavbu: Lokalita „V trnkách“, vypracovaný Mgr. Liborem Potůčkem a Mgr. Patrikem Pilátem Patrikem Pilátem v říjnu 2023,
- Dokumentace pro vydání společného povolení stavby „Hlohovec – vodovodní a kanalizační řad V Trnkách – II.etapa“, Aquacentrum Břeclav, 03/2023.

Základní urbanistická koncepce se opírá o koncepci vymezenou platným územním plánem. Viz kap. 3 a 4.

Cílem bylo, aby územní studie respektovala tyto koncepční požadavky:

- stavební pozemky vymežit tak, aby svojí velikostí a polohou umožňovaly umístění staveb řadových rodinných domů, garáží, parkovacích přístřešků či odstavných ploch pro odstavení nejméně jednoho, optimálně 2 osobních automobilů a umístění dalších případných doplňkových staveb,
- využití pozemku pro bydlení a další doplňkové funkce podle platných podmínek využití limitovat splněním požadavku na vsakování dešťových vod dle platných předpisů,
- stavební pozemky dopravně napojit na kapacitně vyhovující a veřejně přístupnou komunikaci,
- řešení musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky
- území řešit s důrazem na architektonickou jednotu (objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, regulace oplocení),
- územní studie nebude řešit konkrétní polohu rodinných domů kromě vymezení hlavní stavební čáry, tj. čáry určující polohu domu směrem k uličnímu prostoru, a limitního umístění vedlejších stavebních čar, tj. čar určujících zastavitelnou část stavebních pozemků,
- řešit vzájemné odstupy staveb,
- navrhnout výšku zastavění, tvar střech, sklon střešních rovin, s cílem vytvoření podmínek pro harmonickou zástavbu, zohledňující strukturu zástavby typickou pro obec a genius loci místa (duch místa).
- umístění staveb, jejich základní parametry (výška, tvar střech, poloha hřebene) navrhnout tak, aby odpovídaly urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a aby umožnily kvalitní dopravní obsluhu,
- stavby osadit tak, aby byl zajištěn přechod zástavby do krajiny – nezastavěná část okrajových stavebních pozemků bude směřovat do volného území (tj. rodinné domy na J straně ulice budou umístěny podél komunikace).

22. Urbanistická koncepce – prověřované alternativy řešení plochy

Koncept územní studie byl tedy zpracován ve dvou alternativách zastavění, které se liší intenzitou zástavby a mírou respektování stávajících parcelních hranic. V jedné alternativě jsou navrženy rodinné domy řadové (s maximálním ponecháním současných hranic pozemků), v druhé rodinné domy volně stojící (o které je v současné době mezi stavebníky větší zájem).

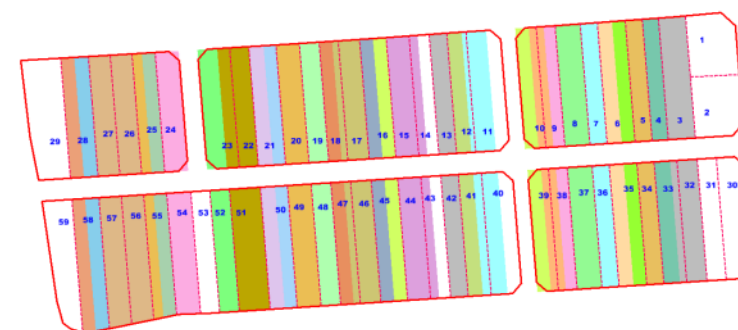
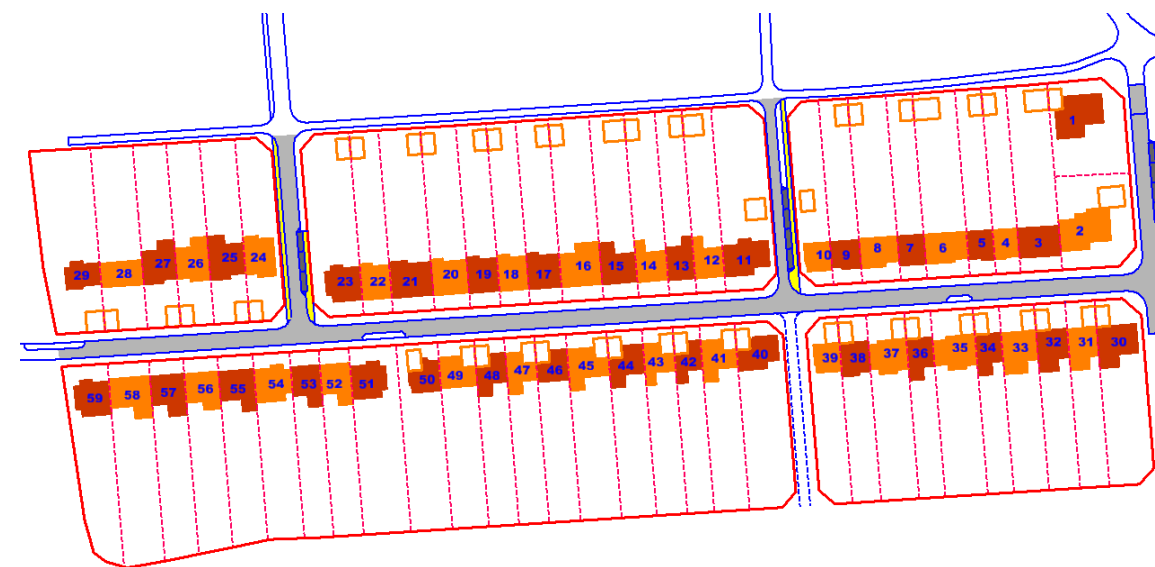
Celková výměra zastavitelných ploch pro bydlení činí 45256 m².

Urbanistická koncepce obou alternativ byla založena na:

- Umístění dopravně zklidněné obslužné komunikace (vytvoření obytné zóny) na pozemcích v majetku obce.
- Vícenásobné napojení řešené lokality na stávající dopravní infrastrukturu obce, za účelem zajištění dopravní obslužnosti i v případě havarijních situací na komunikaci nebo technické infrastrukturu.
- Umožnění případné budoucí rozšíření zástavby jižním směrem.
- Minimalizaci nákladů na veřejnou infrastrukturu.
- Udržení optimální struktury zástavby: vyloučení příliš dlouhých bloků zástavby (nad 150 m), vyloučení domů extrémně úzkých (pod 8 m) – užší stavební pozemky nejsou přípustné rovněž z důvodu nutnosti zajištění garážování na pozemku vlastníka.
- Vyloučení nebo alespoň omezení oplocování předzahrádek před domy.
- Položení důrazu na ozelenění ulice (návrh stromořadí v poloze, kde nebude mít negativní vliv na oslunění rodinných domů).
- Vytvoření podmínek pro umístění energeticky úsporných domů (pasivních, nulových, plusových). Zajištění dostatečného oslunění domů (využití pasivních solárních zisků v energetické bilanci objektu) a vytvoření podmínek pro minimalizaci tepelných ztrát.
- Položení důrazu na řešení parkování 2 automobilů na jednotlivých stavebních pozemcích (tj. umístění garáže pro 2 automobily, krytého parkovacího stání nebo alespoň otevřeného parkovacího stání).
- Umístění parkovacích stání pro nerezidenty v takových místech, kde nebudou omezovat vjezd do domů.

Alternativa A – řadové rodinné domy

Počet RD:		Velikost pozemků:
samostatně stojících	0	Minimální 530 m ²
dvojdůmů	0	Maximální 1200 m ²
řadových	47	Průměrná 767 m ²
řadových koncových	12	Minimální šířka st. pozemku: 8,40 m
celkem	59	



Respektování vlastnických vztahů

Šířka některých pozemků neumožňuje výstavbu kvalitního rodinného domu.

U pozemků užších než 8 m proto bylo nutno přistoupit k vymezení stavebních pozemků na 2 vlastnických parcelách. Zohledněna přitom byla skutečnost, že řada vlastníků je majitelem pozemků nad i pod cestou. To může zjednodušit vzájemné směny pozemků.

Umístění rodinných domů a garáží

U energeticky úsporných domů není vhodné umístění garáží přímo v domě, vhodnější jsou garáže volně stojící nebo garáže navazující na RD. Současně by garáže neměly stínit rodinným domům.

Umístění garáží je problematické zejména u severních řad rodinných domů, tj. stavebních pozemků č. 2-29, protože jižní fasáda by měla být maximálně využita k pasivním solárním ziskům.

U stavebních pozemků č. 2-23 je proto uvažováno umístění garáží při severní hranici

pozemků. Před domem by byla jen parkovací místa.

U pozemků č. 24-29 je uvažováno jiné řešení: garáže jsou umístěny před domem a vlastní RD více zapuštěny do hloubi pozemku. Dosáhne se tím omezení zastínění rodinného domu garážemi a současně zlepšení možnosti využití pozemku na osluněné jižní straně domů k obytným účelům. V tomto případě by bylo nutné v ulici připustit vyšší neprůhledné oplocení.

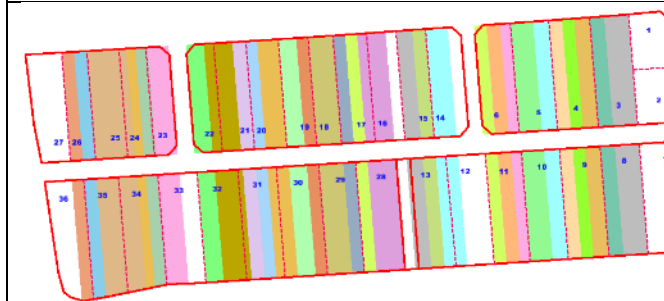
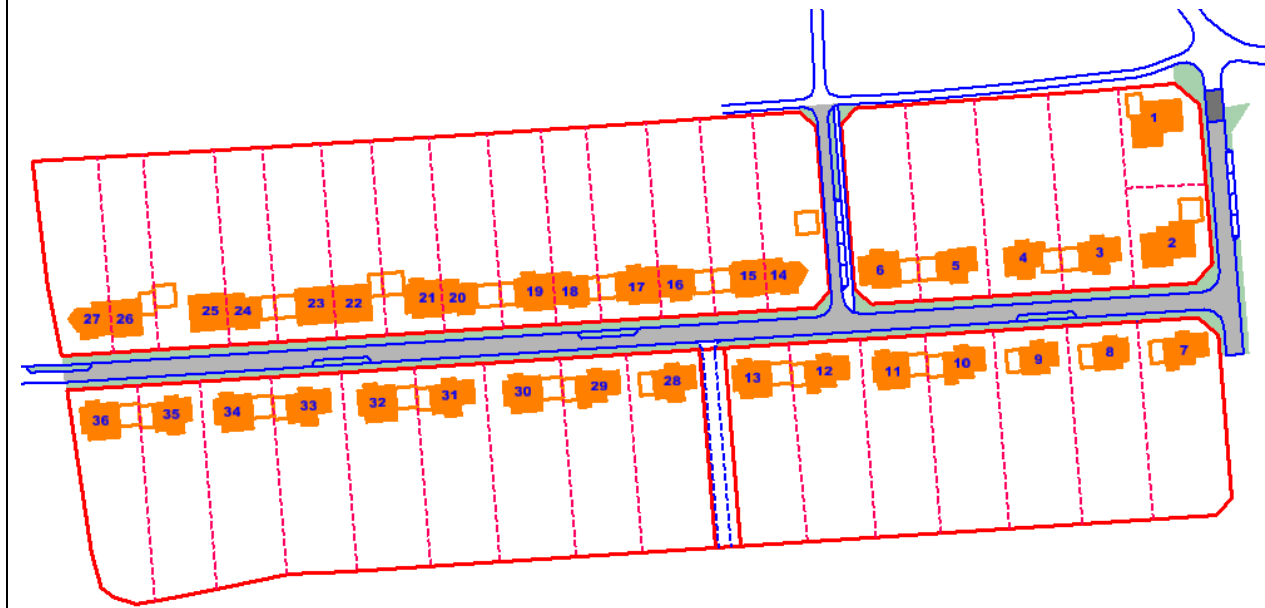
U stavebních pozemků umístěných jižně od komunikace jsou uvažovány garáže přisazené k rodinnému domu, a to buď jako částečně zapuštěné do hmoty rodinného domu (regulační čára pro garáže je uvažována 2 m od hranice veřejného prostranství, regulační čáry RD obvykle 5 m od hranice veřejného prostranství), nebo celé před domem (což ale znamená odsunutí regulačních čar RD do vzdálenosti 9 m od hranice veřejného prostranství – viz pozemky č. 30-39).

Připouští se sloučení sousedních stavebních pozemků do jednoho, ale šířka nově vzniklého stavebního pozemku nesmí přesáhnout 20 m a podmínkou je respektování stanovené struktury zástavby (řadové RD).

Tato alternativa A byla vybrána k dalšímu dopracování, neboť více zohledňuje majetkoprávní vztahy v lokalitě.

Alternativa B – rodinné domy volně stojící, dvojdomy, řetězové domy

Počet RD:		Velikost pozemků:	
samostatně stojících	0	Minimální	786 m ²
dvojdomů	14	Maximální	1546 m ²
řadových	0	Průměrná	1257 m ²
řadových koncových	0		
celkem	36	Minimální šířka st. pozemku:	14,36 m



Respektování vlastnických vztahů

Šířka pozemků neumožňuje výstavbu volně stojících rodinných domů.

Bylo proto nutno přistoupit k vymezení stavebních pozemků na 2-3 vlastnických parcelách.

Z hlediska vlastnických vztahů, je vzhledem k větším šířkám pozemků tato alternativa méně příznivá.

Umístění rodinných domů a garáží

U energeticky úsporných domů není vhodné umístění garáží přímo v domě, vhodnější jsou garáže volně stojící nebo garáže navazující na RD. Současně by garáže neměly stínit rodinným domům.

Z uvedených důvodů jsou garáže umisťovány mezi rodinnými domy. U pozemků č. 14-27 tak vznikne souvislá řada složená z rodinných dvojdomů a dvojgaráží.

U stavebních pozemků umístěných jižně od komunikace jsou uvažovány výhradně rodinné domy volně stojící (pozemky jsou zde uvažovány širší) a garáže přisazené k rodinnému domu a hranici stavební parcely (garáže tak na sebe navzájem navazují). Regulační čáry RD jsou uvažovány 5 m od hranice veřejného prostranství, regulační čáry pro garáže nejsou stanoveny, nemohou být ale umístěny blíže komunikacím než rodinné domy.

Pro úplnost dále uvádíme i zkoumanou **alternativu B**, obsaženou v konceptu studie:

23. Výsledky prověření variant návrhu urbanizace území

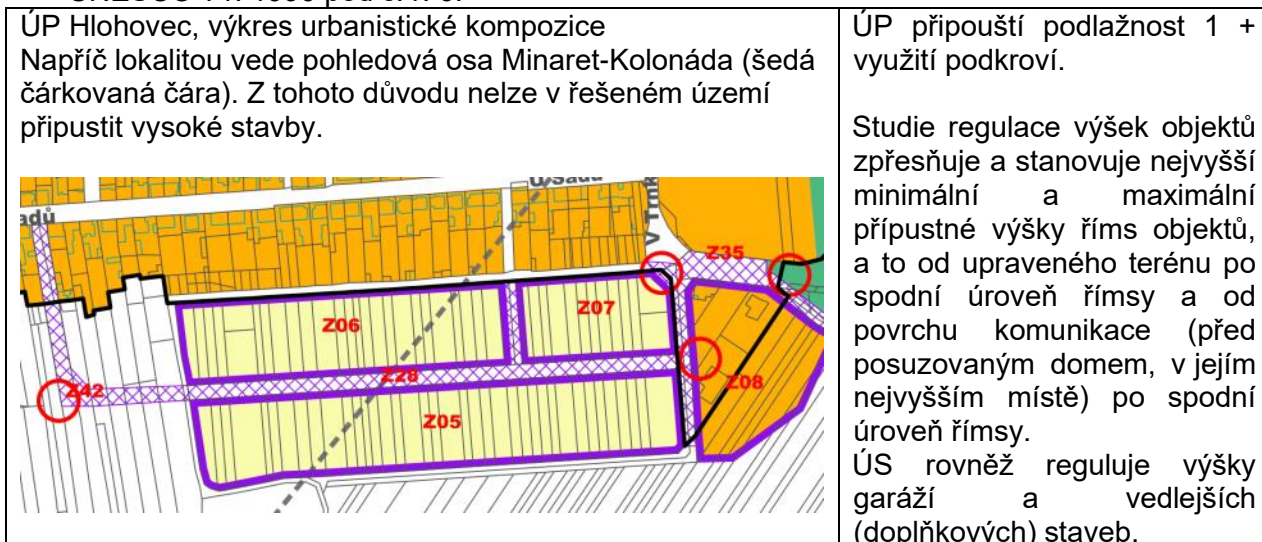
Alternativa A byla vybrána k dalšímu dopracování, neboť více zohledňuje majetkoprávní vztahy v lokalitě.

24. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce zohledňuje stávající urbanistickou strukturu obce. Je založena na vytvoření jedné obytné ulice. Veřejná prostranství jsou doplněna okrasnou zelení, zejména ve formě stromořadí.

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

- Krajinná památková zóna lednicko-valtický areál na jižní Moravě (dále jen KPZ), prohlášena Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení lednickovaltického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu.
- Světové kulturní dědictví Lednicko-valtický areál (památko UNESCO), zapsaná na Seznam památek UNESCO v r. 1996 pod č. r. 6.



- V samotném řešeném území nejsou žádné nemovité kulturní památky, které by bylo nutno v územní studii respektovat. Kromě ochrany případných archeologických nálezů při vlastní výstavbě dle zákona č. 20/1987 Sb. (o státní památkové péči) nejsou definovány žádné požadavky na ochranu hodnot a charakteru území,
- z hlediska širších vztahů je lokalita situována na jihovýchodním okraji obce a v prostorovém utváření obce nebude (za podmínky dodržení stanovené výšky zástavby) výrazně pohledově exponovaná. Od volné krajiny bude navíc plocha bydlení částečně opticky oddělena zahradami a vinohrady).
- navržená výšková hladina zástavby reaguje na tvarování terénu, navržené řešení tak respektuje svým plošným uspořádáním a hmotovým řešením zásady ochrany krajinného rázu. To je podpořeno i stanoveným koeficientem zastavění stavebních pozemků a samotnou velikostí jednotlivých pozemků,
- navržené plochy veřejných prostranství budou osázeny dřevinami domácího původu,
- územní studie vymezuje maximální hloubku zástavby rodinnými domy, a to 15 m od regulační stavební čáry. Podmínka je odůvodněna polohou v LVA (památko UNESCO), polohou v KPZ lednicko-valtický areál na jižní Moravě, ochranou obrazu obce a krajinného rázu.

Bilance ploch dle funkčního využití:

Funkční využití	Upřesnění	Plocha m ²
Bydlení celkem	úhrn výměr stavebních pozemků pro RD	45064
Občanské vybavení celkem		0
Veřejná prostranství – ulice s komunikacemi		11328
- Z toho komunikace		7468
- Z toho zeleň	Hrubá výměra, která ale bude snížena o příjezdní komunikace k domům	3860
Ostatní plochy v řešeném území	Účelové komunikace, protipovodňová opatření	3089
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ CELKEM		56392

Navržené kapacity

Počet pozemků pro rodinné domy	59 ¹⁾
Počet pozemků pro občanskou vybavenost	0
Velikost stavebních parcel pro rodinné domy	559-1150 m ²
Průměrná velikost parcely RD	763,8 m ²

¹⁾ Z toho 3 pozemky již zastavěny, jeden (nejdříve zastavěný) pozemek není v ÚS očíslován.

Veřejná prostranství

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

Návrh rozparcelování, tj. vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy, sleduje cíl umístění pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie. Tomu jsou přizpůsobeny velikosti stavebních pozemků, jejich tvary, orientace ke světovým stranám, dopravní připojení a vymezení stavebních čar (cílem je dosažení dostatečných pasivních solárních zisků).

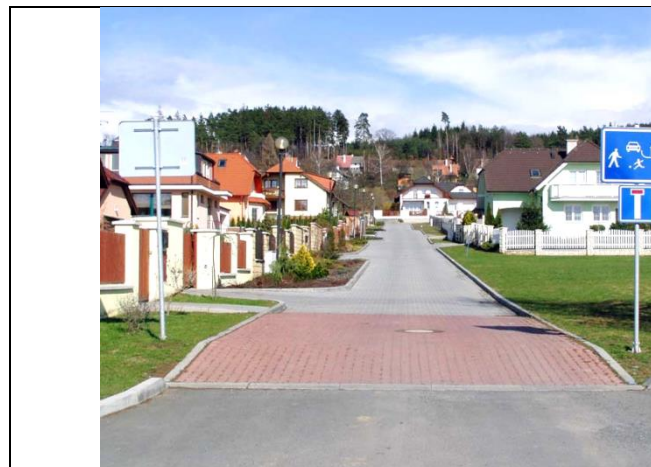
V řešeném území jsou územní studií vymezeny nové stavební pozemky pro maximálně 59 rodinných domů, v reálu ale může být počet jiný, pravděpodobně nižší – studie nevymezuje stavební pozemky závazně. Při splnění stanovených podmínek lze řešit rozparcelování jinak.

Zdůvodnění koncepce dopravy

Vzhledem k velikosti a kapacitě řešené plochy je její dopravní napojení na dopravní skelet obce řešeno ze 2 směrů (na ulice V Trnkách a U Sadu), výhledově ze 3 směrů.

Všechny komunikace v řešeném území budou uvažovány se smíšeným provozem (obytné zóny). Obytná zóna je oblast označená (vymezená) příslušnými dopravními značkami. Zónu tvoří soubor zklidněných pozemních komunikací s převahou pobytové funkce s přímou dopravní obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a hry dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštního předpisu (Zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů).

Komunikace se smíšeným provozem jsou příznivější z hlediska investičních nákladů i bezpečnosti dopravy a vytváří podmínky pro vznik obytné zóny. Pobytová funkce této komunikace převládá nad funkcí dopravní. To je zdůrazněno jejím stavebním řešením.



Snížení rychlosti vozidel v obytné zóně na 30 km/hod. bude dosahováno nejen dopravní značkou, ale i fyzickými stavebními prvky:
 A - zpomalovací prahy na vjezdu do obytné zóny
 B - malou šířkou komunikací (3,5 - 5,50 – 6,0 m) s místním zúžením na 3,5-4,0 m
 C - směrovým vedením komunikace, osami křižovatek, řešením dopravy v klidu
 D - umístěním stromů, kamenných patníků, veřejného osvětlení apod.

Velikou výhodou komunikací se smíšeným provozem je jejich menší šířka a řešení v jedné výškové úrovni – odpadá zvýšený chodník, přerušovaný častými vjezdy k domům, což je velmi nevzhledné.

Jedním z principů obytné zóny je rozšíření pobytového prostoru před domy. Dalšími výhodami jsou: zklidnění dopravy, snížení hygienického obtěžování dopravou, dosažení větší bezpečnosti dopravy (paradoxně včetně bezpečnosti pěší dopravy, přestože se pěší doprava „prolíná“ s dopravou motorovou), snížení podílu zpevněných ploch přináší estetické výhody a v neposlední řadě i ekonomická úspora díky nižším stavebním nákladům.

Obytná zóna je charakterizována provozními podmínkami:

Základní pravidla chování řidičů:

Motorová vozidla smí jet rychlostí nejvýše 30 km/h, musí dbát zvýšené ohleduplnosti vůči chodcům, které nesmí ohrozit, v případě nutnosti musí zastavit vozidlo, musí umožnit vozidlům v protisměru průjezd využíváním plochy pro míjení vozidel, stání je dovoleno jen na místech označených jako parkoviště.

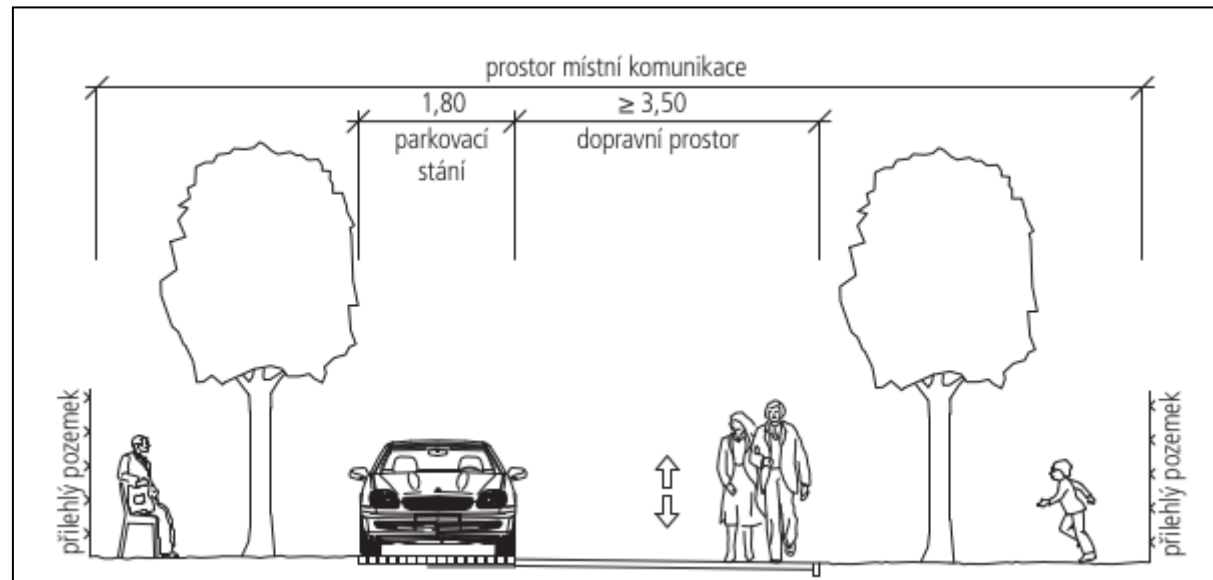
Základní pravidla chování ostatních uživatelů (např. chodců):

chodec smí využívat obytnou zónu v celé její šířce, jsou povoleny hry dětí přímo v dopravním prostoru. Chodec však musí umožnit jízdu vozidlům, to platí i pro děti hrající si v obytné zóně.

Srovnání ulic s klasickou segregovanou dopravou a ulic se smíšeným provozem:



Příklad šířkového uspořádání komunikací se smíšeným provozem:



Obr. Obousměrná komunikace v obytné zóně šířky 5,5 m, v místě zúžení o parkovací stání šířky 1,80-2,0 m (převzato z ČSN 73 6110, upraveno).

Šířka veřejných prostranství pro komunikace je uvažována cca 11 m, aby byla umožněna jednostranná výsadba zeleně podél komunikací.

V samotné řešené ploše je navržen přehledný systém komunikací s dopravně zklidněným provozem, tj. obytných zón. Cílem je kvalitní dopravní obsluha navržených rodinných domů, při zachování obytných kvalit ulic a zamezení kolizí motorové a pěší dopravy.

Dovolená rychlost bude omezena v oblasti celé zóny dopravním značením a stavebními prvky regulujícími rychlost vozidel (zpomalovacími prahy, zpomalovacími polštáři apod.), tyto prvky budou kombinovány místním zúžením komunikací.

Obslužné komunikace jsou navrženy v úsporném šířkovém provedení. Šířka samotných komunikací je většinou 5,5 m (dvoupruhové obousměrné komunikace) a v části území 3,5 m (jednopruhové, jednosměrné nebo obousměrné komunikace, obousměrné s výhybnami) – důvody viz výše. Jedná se o dopravně zklidněné komunikace funkční skupiny D1 (obytné zóny), všechny komunikace jsou zaokrouhovány, slepé komunikace se nenavrhují.

Typy komunikací v obytné zóně a jejich šířkové uspořádání:

MO2 5,5/5,5/30: bd=dopravní prostor = 5,50 m (jízdni pruhy a=2x2,5m, vodící proužky v=0,25m 2x)
bpp=pobytový prostor, po obou stranách komunikace, šířka proměnlivá od cca 2,50m

MO2 8,0/8,0/30: bd=dopravní prostor = 8,0 m (jízdni pruhy a=2x2,5m, vodící proužky v=0,25m 2x,
jednostranný parkovací pruh cp=2,0m, bezpečnostní odstup bo=0,25m 2x)
bpp=pobytový prostor, po obou stranách komunikace, šířka proměnlivá od cca 2,50m

Při severním okraji řešeného území jsou navrženy obousměrné místní komunikace funkční skupiny C s nezpevněnými krajnicemi s následujícím příčným uspořádáním:

MO1k 3,5/3,5/30: jednopruhová komunikace, PMK=b=dopravní prostor = 3,5m (jízdni pruh a=2,50m, nezpevněná krajnice e=0,5m 2x)

Podélné sklony komunikací jsou proměnné dle stávajícího terénu od 0,5 % do cca 2 %, základní příčný sklon činí 2,5 %.

Vjezd do obytné zóny je posuzován jako křižovatka, musí proto splňovat podmínky pro rozhled podle ČSN 73 6102 a musí být řádně osvětlen veřejným osvětlením. Stavebně musí být upraven tak, aby

byla patrná změna dopravního režimu a zdůrazněny základní atributy obytné zóny (snížená rychlost, smíšený provoz).

Konstrukce vozovek budou odpovídat stanovenému dopravnímu zatížení a místním geologickým podmínkám (s ohledem na únosnost pláň a promrznání zeminy). Návrh bude proveden dle platných TP 170 „Navrhování vozovek pozemních komunikací“. Komunikace budou s krytem z živých vrstev, parkovací stání s krytem z betonové dlažby, barevně odlišené.

Součástí komunikací bude tvořit i odvodnění vozovky, a to v kombinaci uličních vpustí (příp. odvodňovacích žlábků) s přípojkami do dešťové kanalizace a územní retence a vsakování podél komunikací a v podzemních i nadzemních retenčních objektech - jednotlivé podíly určí následný hydrogeologický průzkum.

Doprava v klidu:

Počty parkovacích a odstavných stání se navrhuje podle ČSN 73 6110.

Odstavná stání: projekt stavby rodinného domu musí řešit i umístění garáže, garáž ale nemusí být realizována současně s domem, je však nutné současně s domem řešit odstavná stání na parcele stavebníka nejméně pro 2 automobily. Minimální počet odstavných stání na pozemku RD přitom musí odpovídat velikosti domu a motorizaci stanovené územním plánem (v době zpracování RP 1:2,5). Navržené řešení sleduje cíl, aby nebyla obcházena ustanovení ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací" a nedocházelo k bránění průjezdu po místních komunikacích stojícími automobily.

Parkovací stání: dle ČSN se uvažuje 20 obyvatel na 1 parkovací stání. Minimální potřeba parkovacích míst je tedy $170 / 20 = 9$. Územní studie vymezuje výrazně vyšší počet parkovacích míst, jejich počet ale bude upřesněn až v navazujících řízeních, ve vztahu k vjezdům do domů (které zapříčiní zrušení některých parkovacích míst).

Zásobování vodou

Podkladem pro návrh zásobování vodou byla Dokumentace pro vydání společného povolení stavby (PD SP) Hlohovec – vodovodní a kanalizační řad „V trnkách“ – II. etapa, vypracovaná společností AQUA CENTRUM Břeclav s.r.o., březen 2023.

Vodovod je připojen na stávající veřejnou vodovodní síť.

Výpočet potřeby vody

Potřeba vody je stanovena podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., v platném znění:

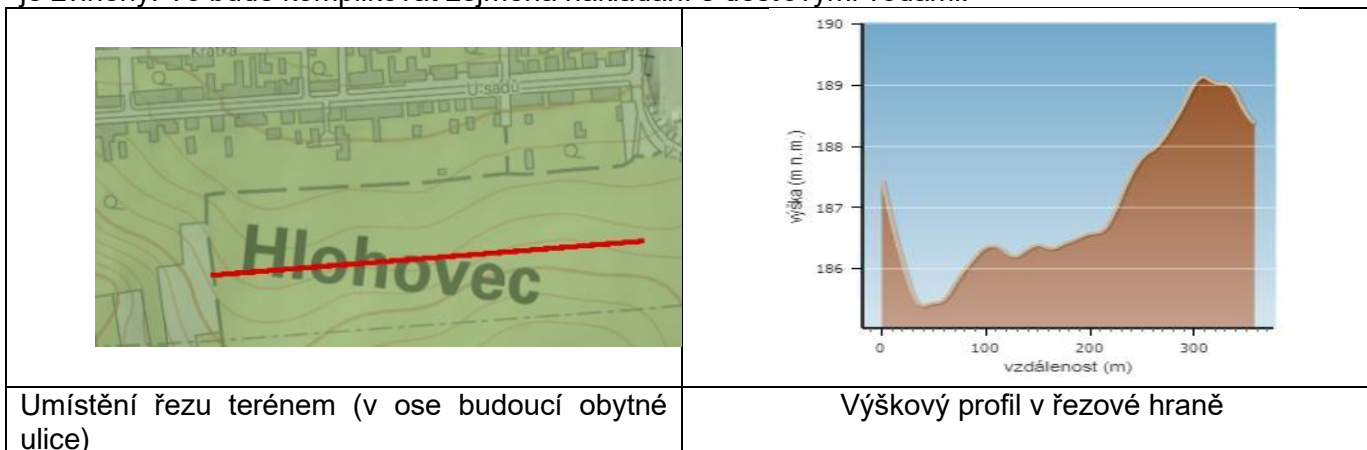
Průměrná potřeba vody na 1 obyvatele, bez tekoucí teplé vody	35 m3/rok
Předpokládaný počet obyvatel (59 RD, včetně 3 RD stávajících)	...	177 obyvatel
Průměrná celková potřeba vody	...	6195 m3/rok
Průměrná denní potřeba vody	...	16,926 m3/den
Max. denní potřeba vody (uvažován Kd=1,5)	...	25,39 m3/den
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti Kh	...	2,1
Max. hodinová potřeba vody	...	2,2216 m3/hod.
Výpočtový průtok pro celou lokalitu (max. hodinová potřeba)	...	0,6171 l/s

Poloha navrhovaného vodovodu musí ve vztahu k ostatním sítím (křížení a souběhy) splňovat normu technického uspořádání sítí technického vybavení ČSN 73 6005. Podle této normy je nejmenší krytí vodovodu v zastavěném území 1,5 m. Vodovodní potrubí vnitřního průměru do 200 mm se navrhuje ve sklonu minimálně 3‰. Vodovodní přípojka nesmí být propojena s jiným zdrojem vody. Napojení přípojky na vodovodní řad bude provedeno osazením tvarovky s odbočkou.

Odkanalizování

Je navrženo odkanalizování plochy oddílnou splaškovou a dešťovou kanalizací, část dešťových vod bude odvedena i povrchově.

Odkanalizování je komplikováno nepříznivým sklonem terénu, který nemá stejnosměrný sklon, ale je zvlněný. To bude komplikovat zejména nakládání s dešťovými vodami.



Analýza výškopisu (Zdroj: ČÚZK)

Nakládání s dešťovými vodami:

Návrh se opírá o hydrogeologický posudek „Posouzení zasakování srážkových vod do horninového prostředí na pozemku p.č. 1867/48 v k.ú. Hlohovec - komunikace pro projektovanou zástavbu: Lokalita „V trnkách“, vypracovaný Mgr. Liborem Potůčkem a Mgr. Patrikem Pilátem Patrikem Pilátem v říjnu 2023.



Z posudku vyplývá mimo jiné:

„Na základě zjištěných charakteristik horninového prostředí lze konstatovat, že podmínky na pozemku jsou vhodné pouze v případě, kdy budou vsakovací zařízení uložena do prostředí písčité zemin (zatříděné jako S3 S-F), které byly provedenými sondami zastiženy zejména ve svrchních částech vrstevního sledu. Pouze sondou V-1 byly tyto písčité zeminy zastiženy v celém jejím profilu. V sondách V-2 až V-4 se písčité zeminy vyskytovaly pouze ve svrchní části, do hloubky 0,6-1,1 m pod stávajícím terénem.“

„V sondách V-2 až V-4 byly od hloubky 0,6-1,1 m pod stávajícím terénem ověřeny jíly s vysokou plasticitou (zatříděné jako F8 CH), které mají charakter hydrogeologického izolátoru a pro vsakování jsou tedy nevhodné.“

„Doporučujeme obecné umístění vsakovacích prvků ve vzdálenosti minimálně 5 m od nepodsklepených (mělce založených) staveb a minimálně 10 m v případě podsklepeného objektu, nebo objektu založeného hlubinně na pilotách.“

Územní studie stanovuje:

- Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch na pozemcích rodinných domů by měly být řešeny akumulací a vsakováním přímo na těchto pozemcích, využitím k zálivce, popřípadě jako zdroj užitkového vodovodu – např. splachování WC. Podmínku zahrnout do stavebního povolení.
- Dešťové vody z veřejných prostranství: připouští se povrchové a podpovrchové odvedení dešťové vody (odkanalizování dešťovou kanalizací) do vsakovacích objektů. V navazujícím řízení bude přitom prověřena hydrogeologická situace v místech umístění vsakovacích objektů, upřesněno množství odváděných dešťových vod, poloha a velikost jednotlivých

objektů, s přihlédnutím i ke sklonu terénu a ekonomickým souvislostem.

Dešťovými vodami ze stavebních pozemků i ostatních soukromých pozemků by tedy neměla být nijak zatěžována veřejná infrastruktura.

Nakládání s dešťovými vodami z veřejných prostranství upřednostňuje jejich vsakování před prostým odváděním do vodoteče. A to přes složitější hydrogeologickou situaci v řešeném území.

25. Odůvodnění navrženého prostorového uspořádání staveb

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

Motto: architektura není „úhlem pohledu každého jednotlivce. Jako každá estetická disciplína je otázkou vkusu rozšiřovaného a tříbeného vzděláním“ (citace z článku Petra Neugebauera).

- vymezení regulačních stavebních čar objektů rodinných domů a garáží je motivováno snahou o dosažení optimálního architektonického výrazu obytných ulic. Jejich vzdálenosti od hranice pozemku veřejných prostranství (ulic) byly stanoveny s přihlédnutím k potřebě parkování dalšího vozidla před garáží, před domem, nebo vedle domu. Dále bylo přihlíženo k orientaci stavebního pozemku ke světovým stranám a vytvoření optimálních podmínek pro umístění rodinných domů a pro omezení vzájemného obtěžování a zastínění.
- Minimální odstupy staveb rodinných domů od hranice parcel sousedů, pokud mezi sebou tyto stavby vytvářejí volný prostor, jsou motivovány snahou o minimalizaci negativních vlivů na pozemek souseda.
- Výšky objektů jsou omezeny v souladu s územním plánem. Důvody jsou architektonické, krajinářské (omezení vlivu na krajinný ráz LVA) i technické (nezastiňování rodinných domů sousedů a vytvoření optimálních podmínek pro umístění pasivních rodinných domů).
- Stanovení tvaru střech rodinných domů (přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy), stanovení sklonu střech a materiálu střešní krytiny včetně její barevnosti sleduje architektonická hlediska a zohledňuje tradiční architektonické tvarosloví historické zástavby obce. Zamezení extrémním výstřelkům v barevnosti fasád a střešní krytiny. Je přitom zohledněna i poloha v LVA,
- Regulace umístění, výšky a materiálu oplocení: architektonické důvody. Oplocení je vedle samotných rodinných domů nejvíce vnímaným stavebním prvkem veřejného prostranství. V obci Hlohovec ale nebyly předzahrádky nikdy oplocovány, pro obec je typická kompaktní řadová zástavba, která sama o sobě brání nezvaným návštěvám dostat se do dvorní části domů.

Odůvodnění podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb:

Venkov - kvalitní architektura minulosti:



Venkov – nekvalitní „architektura“ současnosti: zástavba nezohledňuje architektonické tvarosloví typické pro jihomoravské venkovské obce, ba ani architekturu objektů v bezprostředním sousedství stavby



Příklady nevhodné zástavby domy o značně odlišném sklonu střešních rovin, příp. o nevhodném způsobu zastřešení:



- Sklon střešních rovin: studie stanovuje sklon střešních rovin, zpravidla v rozmezí 10°. Důvodem je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky hodnotnou zástavbu. Sklon střešních rovin má rozhodující vliv na hmotové působení objektů. Při stejném či podobném sklonu střech lze dosáhnout jednotnějšího architektonického výrazu ulice.

Příklady harmonické zástavby:



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





Ploché střechy:

Jsou přípustné jen na vedlejších stavbách a garážích, popř. na menší části objektů rodinných domů (do 20% zastavěné plochy). Důvodem pro plošné omezení plochých střech je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky sourodou zástavbu.

Příklady možného použití plochých střech:



Studie se zabývá také možností použití zelených střech: příklad ze Znojma, z ulice Mlýnské (pod Znojemským hradem, těsně za hranicí městské památkové zóny)



Přesah střešních rovin:

Přesah menší než 0,3 m má negativní dopad na architekturu stavby a její užitnou hodnotu – dochází k poškozování fasád v důsledku povětrnostních vlivů.

Příklady nevhodných, příliš malých přesahů střešních rovin:



Přípustné tvary vikýřů:



Nevhodné tvary vikýřů: často se vlastně nejedná o vikýře – okna neleží ve střešní rovině, jedná se tedy o okna v obvodové stěně.
Nevhodné jsou také vikýře příliš velké, v nepoměru ke hmotě rodinného domu a velikosti střechy.



U domů o půdorysném tvaru „L“ nebo „T“, případně „U“, je ve dvorní části přípustné prosklení štítové stěny a umístění oken ve štítové stěně orientované do dvora.



Inspirativní příklady vhodných způsobů umístění nádob na odpady (popelnic):



26. Závěry vyplývající z projednávání problematických a kolizních aspektů s dotčenými orgány, vlastníky veřejné infrastruktury a jinými organizacemi

Územní studii pořizovatel projednal s :

Povodím Moravy, s.p. – s územní studií Hlohovec – V Trnkách souhlasí bez připomínek.

MND, a.s. - v zájmové lokalitě se nenachází žádné technické zařízení, ani zájmy společnosti MND a.s., a tedy k návrhu Územního plánu se nevyjadřuje.

NET4GAS, s.r.o. – Územní studie Hlohovec- V Trnkách nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

MěÚ Břeclav, odbor stavební a životního prostředí:

- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů:
Jihozápadní část lokality se nachází v ochranném pásmu ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa na pozemku p. č. 1564/34. Předpokládaná maximální výška lesního porostu je 20 m – v této vzdálenosti od okraje lesa by se neměly stavět žádné hlavní ani doplňkové stavby, s výjimkou oplocení.
Řešení ve studii:
Do koordinačního výkresu bylo doplněno pásmo užívání pozemků do 50 m od okraje lesa a pásmo užívání do 20 m od okraje lesa. V pásmu do 20 metrů od okraje lesa nejsou přípustné žádné hlavní ani doplňkové stavby. Podmínka doplněna do kapitoly 7.3 a do koordinačního výkresu.
- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:
Záměrem nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem o ochraně ovzduší.
- Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů:
Studii nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem o odpadech.
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
Souhlasíme s navrženou studií a nemáme zásadní připomínky k jejímu obsahu. Doporučujeme však v plánované lokalitě navrhnout chodníky pro pěší provoz, alespoň minimální šířky.
Řešení ve studii:
Všechny komunikace v řešeném území budou uvažovány se smíšeným provozem (obytné zóny). Komunikace se smíšeným provozem jsou příznivější z hlediska investičních nákladů i bezpečnosti dopravy a vytváří podmínky pro vznik obytné zóny. Pobytová funkce této komunikace převládá nad funkcí dopravní. To je zdůrazněno jejím stavebním řešením. Velikou výhodou komunikací se smíšeným provozem je jejich menší šířka a řešení v jedné výškové úrovni – odpadá zvýšený chodník, přerušovaný častými vjezdy k domům, což je velmi nevzhledné. Jedním z principů obytné zóny je rozšíření pobytového prostoru před domy. Dalšími výhodami jsou: zklidnění dopravy, snížení hygienického obtěžování dopravou, dosažení větší bezpečnosti dopravy (paradoxně včetně bezpečnosti pěší dopravy, přestože se pěší doprava „prolíná“ s dopravou motorovou), snížení podílu zpevněných ploch přináší estetické výhody a v neposlední řadě i ekonomická úspora díky nižším stavebním nákladům.

Doplnění komunikace se smíšeným provozem o chodník pro pěší by bylo v rozporu s principy tohoto dopravního řešení, bylo by neekonomické a mělo by za následek větší podíl zpevněných ploch a úbytek ploch vhodných k vsakování dešťových vod, nebo větší zásah do soukromého vlastnictví (rozšíření veřejných prostranství na úkor soukromých pozemků), což není reálné.

- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:
Záměr je v souladu se zájmy chráněnými tímto zákonem.
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:
Podmínky pro využití pozemků vychází z platného ÚP Hlohovec, v rámci územní studie dochází k rozvržení využití ploch vymezených územním plánem.
(Dle § 17a písm. a) zákona o ZPF k územně plánovací dokumentaci uplatňuje podle § 5 odst. 2 zákona o ZPF stanovisko krajský úřad.)
Stanovisko ke konkrétní stavbě orgán ochrany ZPF, odboru ŽP, MěÚ Břeclav vydá v řízení dle § 9 odst. 8 zákona o ZPF, kde na základě předložených dokladů nutných k odnětí zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely posoudí předloženou žádost, a to v souladu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu (viz. § 4 zákona o ZPF).

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

V koordinační situaci chybí zakres stávajícího vedení melioračního zařízení. Předložená studie by měla řešit kolizi výstavby RD se stávajícím melioračním potrubím, kterého funkčnost musí být zachována.

Řešení ve studii:

Pro zakres závlahového potrubí není k dispozici spolehlivý podklad. Do textu studie byl proto jen doplněn v kapitole 7.3. požadavek „Plocha je dotčena závlahami. Pokud se v průběhu stavebních a zemních prací narazí na závlahová potrubí, budou přijata opatření k zachování jeho funkčnosti.“

- jako vhodnější řešení na odvádění a likvidaci dešťových vod ze zpevněných ploch/komunikací (mimo jednotlivé rodinné domy) se jeví povrchový průleh vedle navržené komunikace, než odvádění ke vsaku do jednoho místa.

Řešení ve studii:

Doporučení týkající se nakládání s dešťovými vodami „povrchový průleh vedle navržené komunikace“ bylo zvažováno a studie je umožňuje. Viz kapitola 8.2. a kap. 24, kde se uvádí: „Dešťové vody z veřejných prostranství: přípouští se povrchové a podpovrchové odvedení dešťové vody (odkanalizování dešťovou kanalizací) do vsakovacích objektů. V navazujícím řízení bude přitom prověřena hydrogeologická situace v místech umístění vsakovacích objektů, upřesněno množství odváděných dešťových vod, druh, poloha a velikost jednotlivých vsakovacích objektů, a to s přihlédnutím ke sklonu terénu, ekonomickým souvislostem a možným negativním vlivům na stavby v okolí. Pokud to terénní a hydrogeologická situace umožní, bude upřednostněna retence a vsakování dešťových vod podél komunikace, v mělkém průlehu (pruhu zeleně podél komunikace). Část dešťových vod (z východní části řešené plochy) může být akumulována v blízkosti sportovního areálu, mimo řešené území.“

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.:

1. Územní studie stanovuje mimo jiné maximální podlažnost staveb, kdy v celé lokalitě budou přípustné RD o jednom nadzemním podlaží, s případným obytným podkrovím. V případě, že by bylo uvažováno s navýšením počtu podlaží RD, je třeba tuto změnu nejdříve předložit společnosti VaK Břeclav, a.s., k novému hydrotechnickému posouzení.

Řešení ve studii: vzato na vědomí, týká se navazujících řízení.

2. V roce 2023 se společnost VaK Břeclav, a.s. již vyjadřovala k předmětné lokalitě, a to

dokumentaci pro společné povolení stavby Hlohovec – vodovodní a kanalizační řad „V Trnkách“ – II. etapa. Žádáme, aby naše stanovisko č. 005354 ze dne 4.4.2023 bylo v navazujícím řízení plně respektováno.

Řešení ve studii: vzato na vědomí, týká se navazujících řízení.

3. V dokumentaci pro společné povolení stavby Hlohovec – vodovodní a kanalizační řad „V Trnkách“ – II. etapa je mimo jiné navržen propoj vodovodu, který by měl být veden po pozemku p.č. 561. Tento úsek vodovodu však v předloženém návrhu územní studie chybí. Požadujeme zapracování vodovodního řadu do územní studie.

Řešení ve studii: vodovod byl do návrhu studie doplněn.

27. Závaznost územní studie

Podle § 67 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, patří územní studie mezi územně plánovací podklady.

„§ 67 odst. (1) Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

67 odst. (2) Územní studie **slouží jako odborný podklad pro**

a) **rozhodování v území**, a to pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací,

b) pořizování územně plánovací dokumentace, a to pouze v těch částech, v nichž není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,

c) pořizování politiky územního rozvoje.“

I když územní studie, na rozdíl od územního plánu nebo regulačního plánu, není závazným podkladem pro územní rozhodování, je (paktiže je vložena do národního geoportálu územního plánování) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že nalezl z hlediska veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

28. Seznam použitých podkladů

Při zpracování byly využity tyto materiály:

- Územní plán Hlohovec, který nabyl účinnosti dne 11.08.2023
- Územně analytické podklady ORP Břeclav, úplná aktualizace 2020
- Digitální katastrální mapa a ortofoto mapa
- Dokumentace pro vydání společného povolení stavby „Hlohovec – vodovodní a kanalizační řad V Trnkách – II.etapa“, Aquacentrum Břeclav, 03/2023
- hydrogeologický posudek „Posouzení zasakování srážkových vod do horninového prostředí na pozemku p.č. 1867/48 v k.ú. Hlohovec - komunikace pro projektovanou zástavbu: Lokalita „V trnkách“, vypracovaný Mgr. Liborem Potůčkem a Mgr. Patrikem Pilátem Patrikem Pilátem v říjnu 2023,

29. Přílohy

- Ing.arch. Milan Hučík, autorizace ČKA
- Ing. Darek Lacina, autorizace k provádění biologického hodnocení ve smyslu § 67 podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny
- Výsledky projednání územní studie – vyjádření MND, a.s., NET4GAS, s.r.o., Povodní Moravy, s.p., MěÚ Břeclav – OSŽP, VaK břeclav, a.s.

- Vyhodnocení vlivu na krajinný ráz a zjednodušené posouzení bioty lokality V Trnkách pro potřeby Územní studie Hlohovec – V Trnkách. Jedná se o samostatnou přílohu, která není součástí tohoto svázaného textu.

OSVĚDČENÍ O AUTORIZACI



ČESKÁ KOMORA
ARCHITEKTŮ

uděluje

Ing. arch. Milanu Hučíkovi

rodné číslo:

580216/0144

AUTORIZACI

s právem používat označení

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

a s právem používat razítko se státním znakem



a zapisuje jej/ji pod pořadovým číslem

02 483

do seznamu autorizovaných osob vedeného Českou komorou architektů

ke dni

17.10.1996

předseda
České komory architektů

001309



Ministerstvo životního prostředí

Odbor obecné ochrany
přírody a krajiny
Vršovická 65
100 10 Praha 10

Praha dne 17. 12. 2020
Č. j.: MZP/2020/610/4096
Sp. zn.: ZN/MZP/2019/610/593
Vyřizuje: Ing. Eva Voženílková
Tel.: 267 122 726
E-mail: Eva.Vozenilkova@mzp.cz

Ing. Darek Lacina
Ondráčkova 556/199
628 00 Brno

ROZHODNUTÍ

Ministerstvo životního prostředí, odbor obecné ochrany přírody a krajiny (dále jen „ministerstvo“), jako správní orgán příslušný dle ustanovení § 45i odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vyhovuje žádosti o prodloužení autorizace udělené rozhodnutím Ministerstva životního prostředí č.j. OEKL/1749/05 ze dne 14. 6. 2005, prodloužené o 5 let rozhodnutím č.j. 36147/ENV/10; 2447/610/10 ze dne 3. 5. 2010, následně prodloužené o 5 let rozhodnutím č.j. 1816/ENV/15; 140/610/15 ze dne 26. 3. 2015, a mimořádně prodloužené rozhodnutím č.j. MZP/2019/610/836 ze dne 20. 4. 2020, kterou podal dne 24. 8. 2020 žadatel

Ing. Darek Lacina

narozen dne 10. 4. 1978 v Opavě, trvale bytem Ondráčkova 556/199 628 00 Brno,

a prodlužuje mu autorizaci

k provádění k hodnocení vlivů závažných zásahů na zájmy chráněné podle části druhé, třetí a páté zákona ve smyslu § 67 tohoto zákona o 5 let.

Odůvodnění

V období od vydání rozhodnutí č.j. o prodloužení autorizace 1816/ENV/15; 140/610/15 ze dne 26. 3. 2015 došlo v souvislosti s přijetím zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, účinného od 1. 1. 2018, a dále v souvislosti s vydáním vyhlášky č. 142/2018 Sb., o náležitostech posouzení vlivu záměru a koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a o náležitostech hodnocení vlivu závažného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny, účinné od 1. 8. 2018, ke změně skutečností rozhodných pro posouzení odborné způsobilosti k autorizované činnosti.

Ministerstvo životního prostředí
Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10
(+420) 26712-1111
posta@mzp.cz
ISDS: 9gsaax4
www.mzp.cz

1/2

Ministerstvo proto v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 vyhlášky č. 468/2004 Sb., o autorizovaných osobách podle zákona o ochraně přírody a krajiny, dopisem ze dne 20. 9. 2020 č.j. MZP/2020/610/3047 nařídilo žadateli přezkoušení odborné způsobilosti. Úspěšné absolvování přezkoušení odborné způsobilosti žadatele bylo doloženo potvrzením o vykonání zkoušky odborné způsobilosti s výsledkem „vyhověl“ vydaným ministerstvem dne 15. 12. 2020 pod č.j. MZP/2020/610/4042. Bezúhonnost žadatele byla doložena výpisem z rejstříku trestů, který si obstaral autorizační orgán. Žadatel tak splnil podmínky pro prodloužení autorizace stanovené vyhláškou č. 468/2004 Sb., o autorizovaných osobách podle zákona o ochraně přírody a krajiny, a ministerstvo proto rozhodlo, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí. Platnost autorizace prodloužená tímto rozhodnutím uplyne 28. 2. 2026.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí lze podat rozklad ministrowi životního prostředí podáním na Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 65, 100 00 Praha 10, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí.



Ing. Linda Stuchlíková
ředitelka odboru obecné ochrany
přírody a krajiny



MĚSTSKÝ ÚŘAD BŘECLAV
Odbor stavební a životního prostředí
oddělení úřadu územního plánování
Ing. Radek Ratajský
Nám. T.G.Masaryka 3
690 81 Břeclav

Váš dopis zn. / ze dne:	Váš mailová / ID DS:	naše č.j. / sp. zn.:	vyřizuje / kontakt:	Hodonín, dne:
MUBR-S 174375/2023 MUBR 149496/2024 DZ doručena 15.10.2024	posta@breclav.eu fesbhyp	906/24 V/2024/549	Nikol Maňáková manakova@mnd.cz	1. listopadu 2024

Vyjádření k Územní studii Hlohovec – V Trnkách

Vážený pane inženýre,

k Vaší žádosti o **vyjádření k Územní studii Hlohovec – V Trnkách** sdělujeme, že v zájmové lokalitě se nenachází žádné technické zařízení, ani zájmy společnosti MND a.s., a tedy k návrhu Územního plánu se **nevyjadřujeme.**

S pozdravem

Mgr. Pavel Minařík
právník společnosti, za MND a.s.

**Mgr. Pavel
Minařík** Digitálně podepsal
Mgr. Pavel Minařík
Datum: 2024.11.01
14:31:44 +01'00'





22 037272378 02

Městský úřad Břeclav	ap. zn.
Č.j. 161983/2024	Zpracoval Lqn
Došlo rne -6.11.2024	číslo znaku
Počet list. příloh	02
Počet a druh list. příloh	

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování
Ing. Lenka Raclavská
Nám. T. G. Masaryka 42/3
690 02 Břeclav

Naše značka:
11160/24/OVP/N

Datum:
4.11.2024

Toto vyjádření je vydáváno ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb. a zákona č. 283/2021 Sb., má platnost 2 roky od data jeho vydání.

Věc: Územní studie Hlohovec – V Trnkách

okres: Břeclav
k.ú.: Hlohovec

NEZASAHOJE do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

V další korespondenci uvádějte vždy číslo našeho vyjádření.

NET4GAS, s.r.o.
Na Hřebenech II 1718/8, P.O.BOX 22
140 21 Praha 4 - Nusle
IČ: 27260364
DIČ: CZ27260364 (43)

Aleš Novák
Manažer, Dokumentace soustavy

Žádosti o vyjádření k VTL plynovodům a telekomunikačnímu vedení NET4GAS, s.r.o. zaslejte pomocí elektronické podatelny: www.net4gas.cz (Přeprovádní soustava - Žádost o vyjádření).

11160/24/OVP/N, str. 1 / 1

NET4GAS, s.r.o. Na Hřebenech II 1718/8 Tel.: +420 220 221 111 E-mail: info@net4gas.cz
140 21 Praha 4 - Nusle Fax: +420 220 225 498 Web: www.net4gas.cz



Digitálně podepsána: Ing. Jitka Sobotková, 12.11.2024 14:21

strana 1/2

Město Břeclav
náměstí T. G. Masaryka 42/3
Břeclav
690 02

VÁŠ DOPIS ZE DNE	NAŠE ZNAČKA	VYŘIZUJE	MÍSTO/DATUM
15. 10. 2024	PM-47512/2024/5203/Dě	Ing. Markéta Děrdová +420 541 637 300 derdova@pmo.cz	Brno 12. 11. 2024

Územní studie Hlohovec – V Trnkách – plochy Z05, Z06, Z07, Z28

(k. ú. Hlohovec, ORP Břeclav, kraj Jihomoravský, ČHP 4-17-01-0580)

Charakteristika akce:

Objednatel: Obec Hlohovec
Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí
Zpracovatel: AR projekt, s.r.o.

Předložili jste nám žádost o vyjádření k územní studii na pozemcích parc. č. 1867/48, 1867/24, 1867/85 a další v k. ú. Hlohovec. Zájmové území se nachází v jihovýchodní části obce Hlohovec. V lokalitě je navržena výstavba 58 nových rodinných domů. Dále územní studie řeší návrh dopravní a technické infrastruktury.

Odkanalizování je uvažováno oddílnou kanalizací. Splaškové odpadní vody budou odvedeny splaškovou kanalizací napojenou na stávající stokovou síť v ulici U Sadů. Kanalizační síť obce Hlohovec je napojena na ČOV Lednice.

Hospodaření s dešťovými vodami:
Dešťové vody z pozemků RD budou řešeny vsakem či druhotným využitím na pozemku. Dešťové vody z veřejných prostranství budou odkanalizovány dešťovou kanalizací do vsakovacích objektů. HG posouzení lokality nebylo dosud provedeno.

Zásobování vodou
Napojení nového vodovodního řadu bude provedeno na stávající vodovod na ulic V Trnkách.

Název VÚ : Včelínek (Sedlecký potok) od státní hranice po ústí do toku Odlehčovací rameno Dyje, Poštorná
ID VÚ : DYJ_1250

Název ÚPZV : Dolnomoravský úval - jižní část ID ÚPZV : 22503

Řešená lokalita se nachází mimo záplavové území.
Záměrem nedojde k dotčení vodních toků ani pozemků ve správě Povodí Moravy, s. p.

Vyjádření správce povodí:

Na základě ustanovení § 54 odst. 4 zákona 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje [ustanovení § 24 až § 26 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů] a z hlediska dalších zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně



Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno
Tel./Fax.: 545 217 035
Tel.: 545 217 004

ÚZEMNÍ STUDIE HLOHOVEC - V TRNKÁCH, PLOCHY Z05, Z06, Z07, Z28
Strana: 30

některých zákonů, vydává Povodí Moravy, s. p., jako správce povodí k předložené studii následující vyjádření:

S územní studií Hlohovec – V Trnkách dle předložené PD souhlasíme.

Ing. Jan Pešek
vedoucí útvaru správy povodí

Městský úřad Břeclav

odbor stavební a životního prostředí

nám. T. G. Masaryka 42/3, Břeclav 690 02

Číslo jednací: MUBR 149579/2024

V Břeclavi 07.11. 2024

Oprávněná úřední osoba: Ing. Vladimíra Kubíková
Telefon: 519 311 202
E-mail: vladimira.kubikova@breclav.eu

Vyjádření

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, jako místně příslušný úřad podle ustanovení § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) vydává z hlediska jednotlivých složek životního prostředí a památkové péče a příslušných právních předpisů, v souladu s ustanovením § 154 správního řádu vyjádření k:

Územní studie Hlohovec – V Trnkách

Pozemky v řešené ploše budou využity pro bydlení v rodinných domech. Podél stávající účelové komunikace vymezuje územní studie veřejné prostranství o proměnlivé šířce, převážně 11 m. Veřejné prostranství bude sloužit pro umístění komunikace a veřejné technické infrastruktury. Umístění komunikace pro pěší (chodníku) se zde neuvažuje. V severojižním směru je ve střední části lokality vymezeno veřejné prostranství užší, o šířce cca 8 m, s jednopruhovou komunikací a chodníkem. Na východním okraji lokality pak je v severojižním směru vymezeno veřejné prostranství s komunikací, šířka tohoto veřejného prostranství je cca 9,5 m. Komunikace jsou navrženy ve funkční skupině D1 (obytná zóna).

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů:

- Jihozápadní část lokality se nachází ochranném pásmu ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa na pozemku p. č. 1564/34. Předpokládaná maximální výška lesního porostu je 20 m – v této vzdálenost od okraje lesa by se neměly stavět žádné hlavní ani doplňkové stavby, s výjimkou oplocení.

(Ing. Igor Pavlov, 519 311 242)

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

- Záměrem nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem o ochraně ovzduší.

(Božena Oslzlá, 519 311 234)

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů:

- Studií nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem o odpadech.

(Ing. Kristýna Uhrová, 519 311 218)

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

- Souhlasíme s navrženou studií a nemáme zásadní připomínky k jejímu obsahu. Doporučujeme však v plánované lokalitě navrhnout chodníky pro pěší provoz, alespoň minimální šířky.

(Ing. Barbora Kopecká, 519 311 420)

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

- Záměr je v souladu se zájmy chráněnými tímto zákonem.

(Ing. Markéta Doné, 519 311 233)

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

- Podmínky pro využití pozemků vychází z platného ÚP Hlohovec, v rámci územní studie dochází k rozvržení využití ploch vymezených územním plánem.

(Dle § 17a písm. a) zákona o ZPF k územně plánovací dokumentaci uplatňuje podle § 5 odst. 2 zákona o ZPF stanovisko krajský úřad.)

Stanovisko ke konkrétní stavbě orgán ochrany ZPF, odboru ŽP, MěÚ Břeclav vydá v řízení dle § 9 odst. 8 zákona o ZPF, kde na základě předložených dokladů nutných k odnětí zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely posoudí předloženou žádost, a to v souladu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu (viz. § 4 zákona o ZPF).

(Ing. Vladimíra Kubíková, 519 311 202)

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

- v koordinační situaci chybí zakres stávajícího vedení melioračního zařízení,
- předložená studie by měla řešit kolizi výstavby RD se stávajícím melioračním potrubím, kterého funkčnost musí být zachována,
- jako vhodnější řešení na odvádění a likvidaci dešťových vod ze zpevněných ploch/komunikací (mimo jednotlivé rodinné domy) se jeví povrchový průleh vedle navržené komunikace, než odvádění ke vsaku do jednoho místa.

(Ing. Lucia Vyrubalíková, 519 311 226)

Své stanovisko odůvodňuje Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí následovně:

Dopisem ze dne doručení 14.10.2024 Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, obdržel žádost Městského úřadu Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování o vyjádření k Územní studii Hlohovec – V Trnkách.

Zpracovatel: Ing. arch. Milan Hučík, ČKA 02 483, AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 29, 627 00 Brno, číslo zakázky 936, datum zpracování 09/2024

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí přezkoumal podanou žádost a na základě posouzení vydává toto vyjádření.

Poučení: Vyjádření není vydáváno formou rozhodnutí nebo usnesení ve smyslu dílu 6 hlavy VI části druhé správního řádu. Opravu nebo zrušení tohoto stanoviska lze provést podle § 156 správního řádu.

Mgr. Silvie Baštinská
vedoucí odboru
v zast. Ing. Vladimíra Kubíková

Doručí se: Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování

2/2

Elektronický podpis: 7.11.2024
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Ing. Vladimír Kubíková
Vydá: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 3.9.2029 14:00 +02:00



Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.

Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav

IČ: 49455168 DIČ: CZ49455168

bank.spoj.: Komerční banka a.s., č.ú. 1908651/0100

Zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, spisová zn. B.1176



S00RP00ZGE70

Městský úřad Břeclav	Šp. zn.
Č. j.	Zpracovatel
Došlo dne 11.11.2024	<i>Adámková</i>
Počet list. příloh/listů	Uloženo znak
Počet a druh nelist. příloh	

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí
Nám.T.G.Masaryka 42/3
690 81 Břeclav

VÁŠ DOPIS ZNAČKY

JEDNACÍ ČÍSLO

VYŘIZUJE

DATUM

POZ-2024-002837

Ing. Dagmar Adámková

05.11.2024

Hlohovec – Územní studie lokalita V Trnkách

Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, oddělení územního plánování, příslušný podle zákona č. 283/2021Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, zaslal k vyjádření Územní studii V Trnkách, v k.ú. Hlohovec.

Platný Územní plán Hlohovec (VIII/2023) vymezil v řešeném území zastavitelné plochy BR – bydlení v rodinných domech Z05, Z06, Z07, a plochu UP – veřejná prostranství (s převahou zpevněných ploch) Z28. Cílem zpracování Územní studie V Trnkách je variantně prověřit kapacitu a optimální urbanistické řešení těchto zastavitelných ploch. Orientačně se předpokládá, že po úplném dokončení zástavby plochy zde bude postaveno nejvýše 58 nových rodinných domů. V řešeném území jsou přípustné RD o jednom nadzemním podlaží, s případným obytným podkrovím. Etapy realizace nejsou stanoveny.

Obec Hlohovec má vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, který je v majetku nebo je provozován společností Vodovody a kanalizace Břeclav a.s. Vodovodní síť je zásobovaná ze skupinového vodovodu Lednice-Mikulov. Vodovodní řad pro lokalitu řešenou v územní studii bude napojen na stávající vodovodní řad v ulici V Trnkách, v místě jejího křížení s účelovou polní komunikací, tj. v severovýchodním rohu řešeného území a na konci bezejmenné uličky na východním okraji řešeného území. Vodovod povede ve vymezených veřejných prostranstvích a bude zaokružován. V místě křížení s komunikacemi, výhybnami a průchodu pod parkovacími místy bude uložen v chrániče.

Max. hodinová potřeba vody: 0,6171 l/s; 2,2216 m3/hod.

Obec je odkanalizována splaškovou kanalizační sítí, kterou společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. provozuje. Splaškové odpadní vody z lokality V Trnkách budou odvedeny splaškovou kanalizací do stávající stokové sítě v ulici U Sadů.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch na pozemcích rodinných domů by měly být řešeny akumulací a vsakováním přímo na těchto pozemcích. Na veřejných prostranstvích se připouští povrchové a podpovrchové odvedení dešťové vody (odkanalizování dešťovou kanalizací) do vsakovacích objektů. Až v navazujících řízeních bude prověřena hydrogeologická situace v místech umístění vsakovacích objektů. Část dešťových vod (z východní části řešené plochy) bude akumulována v blízkosti sportovního areálu, mimo řešené území.

1 / 2

K projednávanému návrhu „Územní studie Hlohovec – V Trnkách“ společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a. s. (dále VaK Břeclav, a.s.) sděluje:

1. Územní studie stanovuje mimo jiné maximální podlažnost staveb, kdy v celé lokalitě budou přípustné RD o jednom nadzemním podlaží, s případným obytným podkrovím. V případě, že by bylo uvažováno s navýšením počtu podlaží RD, je třeba tuto změnu nejdříve předložit společnosti VaK Břeclav, a.s. k novému hydrotechnickému posouzení.
2. V roce 2023 se společnost VaK Břeclav, a.s. již vyjadřovala k předmětné lokalitě, a to k dokumentaci pro společné povolení stavby Hlohovec – vodovodní a kanalizační řad „V Trnkách“ – II. etapa. Žádáme, aby naše stanovisko č. 005354, heslo: X1031, ze dne 4. 4. 2023 bylo v navazujícím stavebním řízení plně respektováno.
3. V dokumentaci pro společné povolení stavby Hlohovec – vodovodní a kanalizační řad „V Trnkách“ – II. etapa je mimo jiné navržen propoj vodovodu, který by měl být veden po pozemku p. č. 561. Tento úsek vodovodu však v předloženém návrhu územní studie chybí. Požadujeme zapracování vodovodního řadu (p. č. 561) do projednávané územní studie.

S pozdravem


Milán Vojta MBA, M.A.
ředitel akciové společnosti

