

ÚZEMNÍ STUDIE
HLOHOVEC – ŠULAPERK
TEXTOVÁ ČÁST

OBJEDNATEL – Obec Hlohovec, Hlavní 75, 691 43 Hlohovec, IČO: 00283151

ZHOTOVITEL – Jan Hanousek Architekti, Porážka 459/2, 602 00 Brno – Trnitá, info@janhanousek.cz

OBSAH:

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. Úvod a identifikační údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Vyhodnocení návrhu z hlediska ÚP a širších vztahů
4. Podmínky prostorové pro vymezení a využití pozemků
5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb
6. Řešení dopravní a technické infrastruktury
7. Zdůvodnění zvoleného řešení

Příloha č. 1 – kopie osvědčení o autorizaci zpracovatele

B. GRAFICKÉ PŘÍLOHY

1. Výkres širších vztahů
2. Stávající stav území
3. Výkres majetkových vztahů
4. Návrh zástavby – prostorové možnosti a objemy jednotlivých staveb
5. Návrh zástavby – dopravní a technická infrastruktura, návrh parcelace
6. Charakteristický příčný řez vybraným veřejným prostorem

1. ÚVOD A IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

a) Řešené území

Územní studie se zabývá lokalitou v obci Hlohovec, která navazuje na jihovýchodní část zastavěného území obce s místním názvem „Šulaperk“. Tato lokalita je vymezena v návaznosti na stávající zástavbu v ulicích Šulaperk a Na mezi.

Z hlediska platného Územního plánu Hlohovec (nabyl účinnost 11. 8. 2023) bude řešené území zahrnovat zejména nové zastavitelné plochy BR Z02 – Plochy bydlení v rodinných domech a veřejné prostranství UP Z30 – Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch. V grafické části územního plánu, ve výkrese základního členění je k řešené ploše přičleněna také plocha SVs Z17 – Plochy smíšené výrobní–vinařství drobné, která na výše zmíněné plochy navazuje a je vhodné ji ve studii rovněž řešit.

Územní studie dále může zahrnout do řešeného území i širší území, pokud to bude potřebné pro splnění cílů řešení.

b) Pořizovatel

Městský úřad Břeclav
Odbor stavební a životního prostředí – Oddělení úřadu územního plánování
Náměstí T.G. Masaryka 3
690 81 Břeclav

c) Objednatel

Obec Hlohovec
Starosta Ing. Jaroslav Hajda
Hlavní 75
691 43 Hlohovec
IČO: 00283151

d) Zhotovitel

Jan Hanousek Architekti
Porážka 459/2
602 00, Brno – Trnitá
info@janhanousek.cz, +420 776 116 911

e) Úvod

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. 8/15/2023, která se uskutečnila dne 1. 11. 2023, pořizuje tuto územní studii.

f) Cíle a účel územní studie

Územní studie je územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území.

Je podkladem pro pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace a jejich změn a pro rozhodování v území. Územní studie zejména prověřuje podmínky změn v území. Je zpravidla pořizována pro ověření možností využití konkrétního řešeného území, zastavitelných nebo přestavbových ploch z hlediska komplexního řešení krajiny. Zároveň územní studie prověřuje řešení obsažené v územně plánovací dokumentaci. Územní studií lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou vyžadovány u pořizování územně plánovací dokumentace. Územní studie, slouží jako podklad pro pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změn a pro rozhodování v území. Územní studie je nezávazným podkladem pro územní rozhodování, ale pakliže je vložena do evidence územně plánovací činnosti je podkladem neopomenutelným. Stavební úřad musí při stavebním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky toto ve stavebním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než které obsahuje územní studie.

Cílem pořízení Územní studie Hlohovec – Šulaperk 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 a 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 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vymezení veřejných prostranství bude respektovat také § 22 zmíněné vyhlášky. Územní studie může navrhnout i případnou přeparcelaci a stanovit 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.

Předpokládá se, že zpracovaná územní studie bude po jejím schválení pořizovatelem zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní studie se zabývá lokalitou v obci Hlohovec, která navazuje na jihovýchodní část zastavěného území obce s místním názvem „Šulaperk“. Tato lokalita je vymezena v návaznosti na stávající zástavbu v ulicích Šulaperk a Na mezi.

Z hlediska platného Územního plánu Hlohovec (nabyl účinnost 11. 8. 2023) bude řešené území zahrnovat zejména nové zastavitelné plochy BR Z02 – Plochy bydlení v rodinných domech a veřejné prostranství UP Z30 – Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch. Tyto plochy zahrnují pozemky na části parcel č. 1543/11, 1543/12, 1543/13, 1543/14, 1543/15, 1543/16, 1543/17, 1543/18, 1543/19, 1543/20, 1543/21, 1543/22, 1543/23 a dále celé parcely č. 1543/50, 1547/1, 1547/4 a 1547/2.

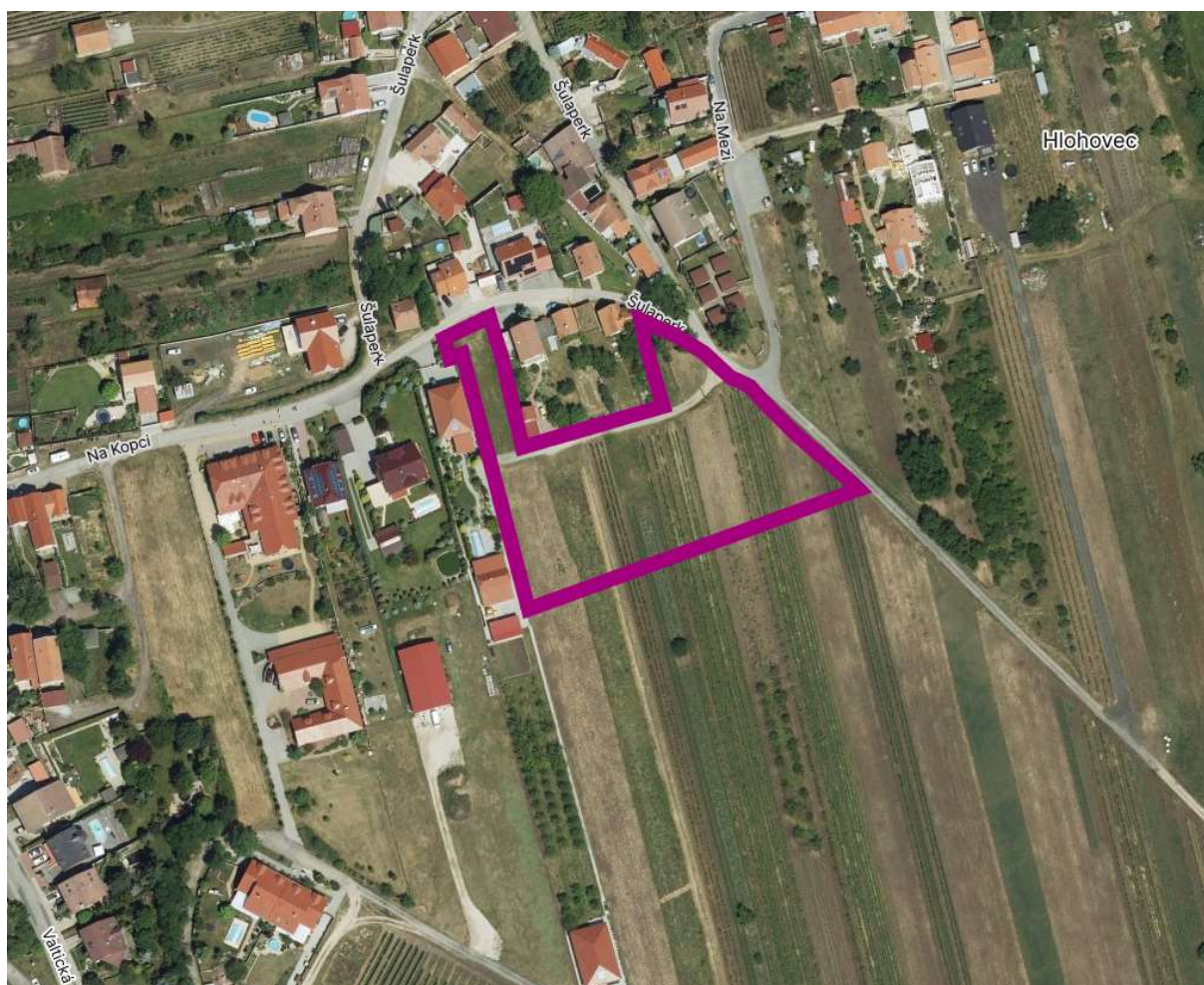
V grafické části územního plánu, ve výkrese základního členění je k řešené ploše přiřčena také plocha SVs Z17 – Plochy smíšené výrobní – vinařství drobné, která na výše zmíněné plochy navazuje a je vhodné ji ve studii rovněž řešit, jedná se o pozemky na parcelách č. 1559, 1560/3 a 1560/4. Územní studie dále může zahrnout do řešeného území i širší území, pokud to bude potřebné pro splnění cílů řešení.

Řešené zastavitelné území je ze severní a východní strany ohraničeno stávajícími zpevněnými (štěrkovými) polními cestami. Z jižní strany se otevírá do volné krajiny a na západní straně navazuje na stávající zastavěné území obce.

Ze severní strany, na parcelách č. 1543/50, 1547/1, 1547/4 a 1547/2 je navržena nová místní komunikace, která bude sloužit pro obsluhu nové zastavitelné plochy ozn. BR Z02 o celkové výměře cca 4000 m².



Ortofoto mapa, širší vztahy



Ortofoto mapa s vymezením řešeného území

Přehled vlastníků jednotlivých parcel

Číslo parcely	Vlastník parcely, adresa	Výměra (m ²)	Druh pozemku
1543/11	Josef Fabičovic, Dědina 290, 69143 Hlohovec	1569	Orná půda
1543/12	Ing. Martina Pluháčková, Nádražní 689/31, 69172 Klobouky u Brna	1322	Orná půda
1543/13	Ing. Martina Pluháčková, Nádražní 689/31, 69172 Klobouky u Brna	3847	Orná půda
1543/14	Jarmila Sítková, Lednická 460, 69143 Hlohovec	1970	Orná půda
1543/15	SJ Luděk Bartošík a Marie Bartošíková, Dolní konec 307, 69143 Hlohovec	1547	Orná půda
1543/16	Cyril Michalica, Chalupy 102, 69143 Hlohovec	1277	Orná půda

1543/17	Cyril Michalica, Chalupky 102, 69143 Hlohovec	1397	Orná půda
1543/18	Cyril Michalica, Chalupky 102, 69143 Hlohovec	1679	Orná půda
1543/19	Vít Sítek, Šulaperk 480, 69143 Hlohovec	2997	Orná půda
1543/20	Cyril Michalica, Chalupky 102, 69143 Hlohovec	4195	Orná půda
1543/21	Brigita Hubertová, Svárov 52/34, 69153 Tvrdonice Marie Kainová, nám. Svobody 23, 69142 Valtice Jana Kasalová, Fügnerova 2074/3, 69002 Břeclav PaedDr. Marta Ludvíková, Spáčilova 3076/28, 76701 Kroměříž Sylva Miškeříková, Dědina 62, 69143 Hlohovec	3359	Orná půda
1543/22	Cyril Michalica, Chalupky 102, 69143 Hlohovec	1030	Orná půda
1543/23	Cyril Michalica, Chalupky 102, 69143 Hlohovec	1226	Orná půda
1543/50	Obec Hlohovec, Hlavní 75, 69143 Hlohovec	333	Ostatní plocha
1547/1	Obec Hlohovec, Hlavní 75, 69143 Hlohovec	438	Zahrada
1547/4	Obec Hlohovec, Hlavní 75, 69143 Hlohovec	59	Zahrada
1547/2	Obec Hlohovec, Hlavní 75, 69143 Hlohovec	70	Zahrada
1559	Cyril Michalica, Chalupky 102, 69143 Hlohovec	173	Zahrada
1560/3	Vít Sítek, Šulaperk 480, 69143 Hlohovec	245	Zahrada
1560/4	Cyril Michalica, Chalupky 102, 69143 Hlohovec	20	Ostatní plocha

3. VYHODNOCENÍ NÁVRHU Z HLEDISKA ÚP A ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

V současné době jsou řešené pozemky využívány převážně pro zemědělské účely, jedná se o ornou půdu. Na parcelách č. 1543/14, 1543/16, 1543/17, 1543/18 a 1543/20 je vysázena vinná réva.

Je navržena nová místní komunikace, která slouží pro obsluhu nové zastavitelné plochy ozn. BR Z02. Její průběh kopíruje stávající zpevněnou polní cestu na parc. č. 1543/50 a dále pokračuje přes parc. č. 1547/1, 1547/4 a 1547/2, kde se napojuje na místní komunikaci Šulaperk.

Obec Hlohovec je zásobována vedením VN na napěťové hladině 22 kV. Západně od obce leží vedení VN, z něhož je prostřednictvím odboček zásobována celá obec. Vedení VN prochází přes řešené území a jeho ochranné pásmo zasahuje do zastavitelné plochy ozn. BR Z02. Podmínkou pro realizaci navržené výstavby je přeložení nebo kabelizace tohoto vedení VN.

4. PODMÍNKY PROSTOROVÉ PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Předmětem územní studie je návrh uspořádání území, ploch pro bydlení v rodinných domech včetně konceptu dopravní a technické infrastruktury. Při zpracování územní studie je respektována základní koncepce rozvoje území obce včetně ochrany a rozvoje hodnot daného území dle platné územně plánovací dokumentace.

Zastavitelná část řešeného území je vymezena Územním plánem (ÚP) obce Hlohovec a určená pro bydlení v rodinných domech (ozn. BR Z02). Tato plocha rozšiřuje stávající zastavěnou plochu obce při jejím jihovýchodním okraji.

Na ploše ozn. BR Z02 je navržena souvislá zástavba objektů pro bydlení – rodinné domy řadové nebo samostatně stojící. S ohledem na šířku jednotlivých pozemků a charakteristickou zástavbu v obci je doporučena řadová zástavba. V případě samostatně stojících rodinných domů musí být dodrženy min. odstupové vzdálenosti stanovené vyhláškou č. 146/2024 Sb., stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a touto územní studií.

Navrhovaná zástavba bude držet při obytné ulici jednotnou zastavovací čáru a jednotný směr hřebene sedlových střech.

Inženýrské sítě budou vedeny veřejným prostorem v zeleném pásu vedle nové komunikace.

Velikost jednotlivých stavebních pozemků by neměla být menší než 500 m².

Jsou respektovány podmínky pro využití ploch v platném ÚP obce Hlohovec pro plochy BR – bydlení v rodinných domech, UP – plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch a plochy SVs – plochy smíšené výrobní – vinařství drobné.

Podmínky využití plochy BR – plochy bydlení v rodinných domech

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 není uvedeno jinak. Přitom u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsoy) 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.
Zastavitelná plocha Z02 BR – plochy bydlení v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: • individuálně stanovená struktura zástavby. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • bude respektováno ochranné pásmo el. vedení VN,

	• bude realizováno veřejné prostranství s komunikací a obratištěm v ploše Z30, • rodinné domy budou orientovány do volné krajiny zahradami, respektive dvorními částmi domů, • výstavba ve východní části plochy je podmíněna oddělením pozemku podél polní cesty o šířce 3 m, pro případné budoucí rozšíření plochy DU.
--	--

Podmínky využití plochy UP – plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch

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.
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, pódíí 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.

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.
Podmínky prostorového uspořádání	- připouští se stavby o výšce do 4,0 m (po římsu střechy); - koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

Podmínky využití plochy SVs – plochy smíšené výrobní – vinařství drobné

Hlavní využití	rodinné vinné sklepy.
Přípustné využití	- veřejná dopravní a technická infrastruktura, - související dopravní a technická infrastruktura, - veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, - stavby drobné architektury.
Podmíněně přípustné využití	Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že: - nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m; - ke každé stavbě rodinného domu, stavbě pro rodinnou rekreaci a objektu občanského vybavení musí vést zpevněná pozemní komunikace se šířkou vozovky nejméně 3,0 m, jejíž umístění a technické řešení umožní bezpečnou dostupnost zástavby technikou jednotek požární ochrany; - v navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5; - pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, elektrické energie); - v navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy.

	Stavby pro bydlení musí splňovat dále následující podmínky: • bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám. Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí. Podmíněně přípustné jsou i vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy SVs se sousedními plochami bydlení a plochami občanského vybavení hygienické limity a že architektonicko-objemové řešení staveb se přizpůsobí drobnému měřítku zástavby v lokalitě, tj. že větší stavby budou architektonicky rozčleněny na menší objemy). Dále jsou podmíněně přípustná dětská hřiště, za podmínky prokázání, že jejich umístění odpovídá kapacitě dané plochy a že je v souladu s památkovou hodnotou památkové zóny Lednicko-valtický areál. Památkovou hodnotu v území KPZ zde představuje prostorové rozvržení, měřítko a architektonické kvality staveb a jejich vzájemné vztahy v komponované krajině. Podmíněně přípustné jsou i parkovací místa pro osobní automobily, za podmínky, že se bude jednat o parkovací stání podél komunikace, nebo jednotlivá parkovací místa u staveb.
Nepřípustné využití	• nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, • dále veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
Podmínky prostorového uspořádání	• maximální výška staveb je stanovena ve výkrese č. I. F, • stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice).

5. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Územní studie respektuje podmínky pro využití ploch v platném ÚP obce Hlohovec pro plochy BR – bydlení v rodinných domech, UP – plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch a plochy SVs – plochy smíšené výrobní – vinařství drobné. Jsou dodrženy územní podmínky, jako jsou napojovací body dopravní a technické infrastruktury, stávající parcelace a zastavitelnost území.

Územní studií je v zastavitelné ploše navržena souvislá zástavba objektů pro bydlení – rodinné domy řadové nebo samostatně stojící. S ohledem na šířku jednotlivých pozemků a charakteristickou zástavbu v obci je doporučena řadová zástavba. Urbanisticky je lokalita členěna tak, aby byl co nejvíce zachován ráz venkovského bydlení a zahrady jednotlivých domů směřovaly do krajiny a byly jakýmsi přirozeným a plynulým přechodem mezi volnou krajinou a sídlem.

Při návrhu byl dle možností řadové zástavby respektován požadavek na vhodnou orientaci jednotlivých domů z hlediska oslunění. Jde o základní předpoklad pro optimální orientaci vnitřních prostor v souladu s požadavky na energeticky úsporné řešení jednotlivých objektů a pohodu bydlení.

V rámci řešeného území jsou navrženy regulační podmínky pro umístění jednotlivých staveb i nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury zajišťující obsluhu území. Od nově navržené komunikace budou rodinné domy odděleny pásem širokým 8,5 m, který bude sloužit pro zelený pás a dále předzahrádky domů s parkovacím stáním. Stavební hranice zastavitelné plochy ozn. BR Z02 je určena ÚP Hlohovec a nachází se ve vzdálenosti 6,0 m od komunikace a 2,5 m od uliční fasády domů.

Navrženy jsou stavby jednopodlažní s obytným podkrovím a sedlovou střechou. Sklon střešní roviny min. 35°, optimálně doporučeno alespoň 40° a souměrný, tedy stejný sklon střešních rovin na obou stranách. Prosvětlení podkroví je možné střešními okny nebo vikýři. Vikýře jsou přípustné pouze ze strany zahrady.

Řešené území je napojeno novou místní komunikací ve dvou místech na stávající ulici Šulaperk. Souběžně s novou komunikací jsou navrženy také trasy pro vedení inženýrských sítí.

Na pozemku každého rodinného domu bude zřízen v dostatečné kapacitě prostor pro nádobu na směsný komunální odpad a tříděné odpady, a to tak, aby nebyl viditelný při pohledu z veřejného prostoru před domem.

Provedené průzkumy

K dispozici byl výškopis a polohopis řešeného území s návrhem trasy nové místní komunikace. Inženýrskogeologický průzkum v lokalitě nebyl proveden, případně pokud byl, výsledky neměl zpracovatel k dispozici. Každý stavebník si zajistí individuálně provedení radonového a hydrogeologického průzkumu a posudku před zahájením projektových prací. Nejpozději před zahájením stavebních prací bude nutné vytyčení všech inženýrských sítí v místě stavby.

Podmínky ochrany přírody

Rozvoj území kolem obce je řešen úměrně s ohledem na ochranu orné půdy a ekologických funkcí krajiny. Řešené území neleží v žádné ze zvláště chráněných částí přírody a krajiny ani v jejich ochranných pásmech. Navrhovaná zástavba bude navazovat na stávající zástavbu obce Hlohovec.

Nároky na zábor zemědělské půdy

Řešené území je na půdách 0.21.10 a 0.21.12 s třídou ochrany IV. V řešeném území se nenachází vzrostlá zeleň, je využito pouze zemědělsky jako orná půda. Na parcelách č. 1543/14, 1543/16, 1543/17, 1543/18 a 1543/20 je vysázena vinná réva. Pro realizaci předmětného záměru (jednotlivých domů) bude nutný souhlas orgánu ochrany ZPF k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidované jako druh pozemku orná půda.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

Návrh respektuje stavební zákon č. 283/2021 Sb. a vyhlášku č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.

Stavbou pro bydlení je rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena (viz. §13, c). Rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné bytové jednotky, nejvýše 2 nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Je navržena zástavba řadovými nebo samostatně stojícími rodinnými domy přes celou šířku zastavitelné plochy o max. 1 nadzemním podlaží s podkrovím a 1 podzemním podlaží. S ohledem na šířku jednotlivých pozemků a charakteristickou zástavbu v obci je doporučena řadová zástavba. V případě samostatně stojících rodinných domů musí být dodrženy min. odstupové vzdálenosti stanovené vyhláškou č. 146/2024 Sb., stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a touto územní studií.

Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství. Umisťuje-li se stavba na hranici pozemku, nesmí být ve stěně stavby orientované k hranici pozemku žádné stavební otvory; to neplatí při umístění stavby na hranici s pozemkem veřejného prostranství. Stavba musí být umístěna tak, aby bylo zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek.

U rodinných domů jsou navrženy sedlové střechy se sklonem min. 35°, optimálně doporučeno alespoň 40°. Prosvětlení podkroví je možné střešními okny nebo vikýři. Vikýře jsou přípustné pouze ze strany zahrady. Ze strany ulice nejsou vikýře přípustné a dále ani balkony nebo lodžie.

a) Stavební hranice pozemku

Stavební hranice jsou linie určující maximální rozsah zástavby. Jsou stanoveny zastavitelnou plochou ozn. BR Z02, která je vymezená Územním plánem obce Hlohovec (nabyt účinnost 11. 8. 2023) o celkové výměře cca 4000 m².

b) Stavební čáry

Stavební čáry jsou linie určující polohu zástavby rodinných domů vůči veřejnému prostranství nebo komunikaci. Stavební čára je navržena jako přímá linie, převážně vedená souběžně s hranicí zastavitelného území ozn. BR Z02 a navrženou místní komunikací.

c) Výškové uspořádání

Výškové uspořádání respektuje územním plánem stanovené limity, které jsou uvedeny ve výkrese I.f Výkres urbanistické kompozice. Maximální výška staveb pro nové zastavitelné plochy ozn. BR Z02 je 4,5 m po úroveň římsy. Jsou navrženy domy s 1 nadzemním podlažím a podkrovím. Podsklepení je přípustné. Orientace domů a dispoziční řešení by mělo umožnit dostatečné oslunění všech obytných místností.

d) Parkování

Parkování bude na pozemcích jednotlivých rodinných domů se samostatnými vjezdy. U každého rodinného domu bude místo pro parkování 2 osobních automobilů. Je možné řešit parkování kryté v garáži, která bude součástí rodinného domu a bude spolu s ním dodržovat stavební čáru. Dále lze pro parkování využít prostor před domem – nekrytá parkovací místa.

e) Tvarové řešení

U rodinných domů jsou přípustné sedlové střechy s hřebenem orientovaným rovnoběžně s osou přilehlé komunikace. Ploché střechy a pultové střechy jsou přípustné pouze na vedlejších stavbách, např. garážích, popř. na menších částech objektů rodinných domů (do 20% zastavěné plochy) s tím, že v průčelí domů (na straně ulice) je preferována šikmá střecha.

Sklon střešních rovin se u rodinných domů stanovuje min. 35°, optimálně doporučeno alespoň 40°. Střecha bude souměrná, tedy stejný sklon střešních rovin na obou stranách. U doplňkových staveb v zahradě je také přípustné použití ploché nebo pultové střechy.

Minimální přesah střechy před líc fasády se u rodinných domů stanovuje na 0,3 m, maximální přesah 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.

Střechy musí být v rámci celé ulice sjednoceny.

Budovy ani oplocení nebudou obsahovat nadměrně zdobné prvky, jako jsou např. balustrády, nadměrně zdobné kovové ploty, zdobné plotové tvarovky, apod.

f) Materiálové řešení

V exteriérech budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu historických staveb v obci.

Jako střešní krytina je u rodinných domů přípustná skládaná keramická, betonová i plechová, imitující klasickou keramickou střešní krytinu. Barevnost krytiny nejlépe cihlově červená.

Zelené (vegetační) střechy jsou přípustné pouze výjimečně, a to na doplňkových stavbách.

Na střechy je možné osadit fotovoltaické a jiné solární panely, které jsou přípustné při splnění podmínek obsažených v ÚP Hlohovec (nabyt účinnost 11. 8. 2023):

- Je přípustné umístění obnovitelných zdrojů energie (solárních a fotovoltaických panelů) jen na těch částech střech, které nejsou viditelné z veřejného (uličního) prostoru a které nejsou vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant a z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla, vymezených ve výkrese č. I.f.
- Dále je přípustné umístění takovýchto zařízení pouze na odvrácených fasádách budov, vizuálně nepropojených s veřejným prostorem (dvorní, vnitroblokové), které nejsou vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant, z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla vymezených ve výkrese č. I.f.

g) Oplocení

Oplocení předzahrádek je přípustné dle historických zvyklostí v obci Hlohovec.

Oplocení po stranách pozemků (mezi sousedy, za domem) je přípustné do výšky 2,0 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 2,0 m. Může se jednat o ploty zděné, dřevěné (případně 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 2,0 m, může se jednat o ploty drátěné na ocelových sloupcích či ploty kovové nebo plaňkové, doplněné vegetací za účelem jejich zneprůhlednění). Nevhodné je použití podezdívky.

Prostorové uspořádání staveb od hranice veřejného prostranství

- Bude tvořeno směrem ze severu/severozápadu veřejným prostranstvím o profilu:
 - 1,0 m zelený pás
 - 5,5 m průjezdný profil komunikace
 - 3,0 m zelený pás s prostorem pro vedení technické infrastruktury
 - 5,5 m předprostor domu – předzahrádka s parkovacím stáním
- Stavební hranice pozemků jsou vymezeny zastavitelnou plochou ozn. BR Z02, která je vymezená Územním plánem obce Hlohovec – nachází se ve vzdálenosti 6,0 m od hrany komunikace a 2,5 m od uliční fasády domů – tyto vzdálenosti jsou navrženy v místě samostatně stojícího RD, na parc. č. 1543/12 a 1543/13.
- Stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 8,5 m od hrany nové místní komunikace – tato vzdálenost je navržena v místě samostatně stojícího RD, na parc. č. 1543/12 a 1543/13.
- Všechny domy v řadě drží přímou stavební čáru a nereagují na mírné zakřivení nové místní komunikace při napojení na stávající komunikaci v severovýchodním rohu řešeného území.
- Předprostor domu může být oplocen a využit pro parkování osobních automobilů a předzahrádky.

- Rodinné domy se sedlovou střechou.
- Max. 1 nadzemní podlaží a podkroví + 1 podzemní podlaží.
- Max. výška staveb je uvedena v ÚP Hlohovec – výkres I.f Výkres urbanistické kompozice – maximální výška staveb je 4,5 m po úroveň římsy.

6. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Řešené území je napojeno novou místní komunikací ve dvou místech na stávající ulici Šulaperk, která slouží pro obsluhu řešené zastavitelné plochy ozn. BR Z02.

V místě napojení nových částí na stávající místní komunikaci Šulaperk jsou dodrženy rozhledové poměry dle ČSN 736110 a v plochách těchto trojúhelníků nebudou umístovány překážky výšky nad 0,7 m.

Navržená komunikace je obousměrná, průjezdná šířka 5,5 m. Z komunikace jsou navrženy také sjezdy pro jednotlivé rodinné domy.

Materiál nové komunikace – šedý neprobarvený beton.

Všechny komunikace budou řešeny v souladu s normou ČSN 73 4001: Přístupnost a bezbariérové užívání – návrh bude svými parametry (podélné sklony <8,33 % a příčné sklony 2,00 %, snížení obrubníků v místech napojení vstupů na 20 mm) splňovat požadavky této normy.

Doprava v klidu

Odstavná stání budou realizována na pozemcích jednotlivých rodinných domů se samostatnými vjezdy. U každého rodinného domu bude místo pro odstavení/parkování 2 osobních automobilů. Je možné řešit parkování kryté v garáži, která bude součástí rodinného domu a bude spolu s ním dodržovat stavební čáru. Dále lze pro parkování využít prostor před domem – nekrytá parkovací místa.

Nekrytá odstavná stání na pozemku budou realizována z propustné dlažby pro zasakování dešťových vod.

Technická infrastruktura – inženýrské sítě

Souběžně s novou místní komunikací je navrženy také trasy pro vedení inženýrských sítí. Zásadní podmínkou pro realizaci navržené výstavby v řešeném území je přeložení nebo kabelizace stávajícího vedení VN.

a) Zásobování vodou

Vodovod pro veřejnou potřebu v obci Hlohovec je v majetku a provozování společnosti VaK Břeclav a.s.

Koncepce zásobování obce vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, připojeného na SV Mikulov, se nemění. Řešená zastavitelná plocha ozn. BR Z02 bude napojena na veřejnou vodovodní síť 2. tlakového pásma.

Materiál nové části hlavního řadu PE100 RC, SDR 11.

b) Odkanalizování odpadních vod

Veřejná kanalizace v obci Hlohovec je v majetku a provozování společnosti VaK Břeclav a.s.

Oddílná kanalizační síť v obci je stabilizována, územní plán obce Hlohovec klade důraz na důslednější oddělení splaškových a dešťových vod a navrhuje nové stoky splaškové i dešťové kanalizace.

V rámci nové zastavitelné plochy ozn. BR Z02 je navržena nová oddílná splašková kanalizace, která povede v ose nové místní komunikace.

Materiál nové části kanalizační stoky PVC SN12, DN250.

c) Likvidace dešťových vod

Stavebník je povinen dle ustanovení § 5 odstavce 3 vodního zákona (zákon č. 254/2001 Sb.; 544/2020 Sb.) zabezpečit omezení odtoku srážkových vod ze střech a zpevněných ploch akumulací a následným využitím těchto vod, např. pro zálivku zahrady. Přepad z nádrže bude následně sveden do vsakovací plochy na pozemku stavebníka. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků a do navrhované retenční nádrže v ploše Z50.

d) Zásobování elektrickou energií

Obec Hlohovec je zásobován vedením VN na napěťové hladině 22 kV. Západně od obce leží vedení VN, z něhož je prostřednictvím odboček zásobována celá obec. Vedení VN prochází přes řešené území a jeho ochranné pásmo zasahuje do zastavitelné plochy ozn. BR Z02. Podmínkou pro realizaci navržené výstavby je přeložení nebo kabelizace tohoto vedení VN.

V ploše zeleného pásu je počítáno s trasou nového vedení NN, které bude realizováno v kabelovém zemním provedení.

e) Zásobování plynem

Plynovodní vedení jsou stabilizována. Nová plynovodní vedení budou realizována s přihlédnutím k potřebě energií a k ekonomickým hlediskům (omezení vícecestného zásobování energiemi).

V ploše zeleného pásu, alternativně chodníku je počítáno s trasou plynovodního potrubí.

Inženýrské sítě jsou v přílohách zakresleny orientačně, nutno upřesnit v dalších stupních PD, před výstavbou nutné všechny inženýrské sítě vytyčit!

7. ZDŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ

Návrh vychází z podmínek v řešené lokalitě a požadavků obce Hlohovec popsanych v zadání územní studie (listopad 2023). Respektuje veškeré limitní faktory dané lokality a stanoviska dotčených orgánů.

Návrh zástavby byl koncipován tak, aby maximálně využil území a navázal na stávající obytnou strukturu obce. V rámci záměru zastavitelnosti území je navržena také nová místní komunikace a inženýrské sítě.

8. PODMÍNKY STANOVENÉ DOTČENÝMI ORGÁNY

MĚSTSKÝ ÚŘAD BŘECLAV – Odbor stavební a životního prostředí

- Připomínky z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů jsou zapracovány v kapitole „Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)“
- K problematice fotovoltaických a jiných solárních panelů je uvedeno, že stavby v navrhované lokalitě se mohou pohledově uplatňovat od příjezdové komunikace z Valtic a bude záležet na konkrétním řešení a umístění panelů. V současné době jsou považovány fotovoltaické panely všemi složkami památkové péče za problematické a jejich instalace má být zpravidla výjimečná a možná jen za konkrétních podmínek. Proto je nutné individuální posouzení a vyhodnocení každé stavby zvlášť, včetně možných dopadů zařízení na střešní krajinu sídelního útvaru a okolní kulturní krajinu. Řešením mohou být například panely v bloku, v barvě střešní krytiny, které výrazně snižují vizibilitu těchto zařízení.
- 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).

MĚSTSKÝ ÚŘAD BŘECLAV – Odbor správních činností

- K navrženému řešení nejsou zásadní připomínky.
- Takovéto lokality jsou vhodné ke zklidněným režimům, nabízí se zde víceúčelové využití veřejného prostoru jak pro funkci dopravní tak i pobytovou. Zabrání to také problémům s nepovoleným parkováním v ulicích. Navrhujeme alespoň doplnit o uvažovaný návrh dopravního režimu na komunikaci.

KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE – Územní odbor Břeclav

- Požadavek na zajištění odpovídající pěší vazby z obce k předmětné lokalitě, zejména z ulice Šulaperk a Na kopci.
- Řešit nasvětlení uličního prostoru a komunikací a to i na těch přístupových do lokality.
- Doporučení zvážit zřízení zóny 30 v celé oblasti jižně od sil. III/42230, minimálně však ulice Šulaperk, Na kopci a Na mezi.
- Upozornění na skutečnost, že místní komunikace, které budou zajišťovat přístupnost nové lokality, jsou převážně jednopruhové obousměrné komunikace s nedostatkem výhyben. V případě další rozsáhlé výstavby nad rámec studie by muselo dojít k úpravě dopravního režimu, jako je zjednosměrnění komunikací a dostavba chodníků.

VODOVODY A KANALIZACE BŘECLAV, a.s.

- Vzhledem k významnosti rozvodné vodovodní a kanalizační sítě je nutno umožnit provozovateli veřejné technické infrastruktury volný přístup a příjezd k vodovodním a kanalizačním řádům pro stavební mechanizaci a dostatečný manipulační prostor pro zajišťování jejich provozuschopnosti.
- Při situování staveb v blízkosti vodovodních a kanalizačních řádů pro veřejnou potřebu je nutno respektovat trasy těchto sítí včetně jejich ochranných pásem. Rozsah ochranných pásem je stanoven v § 23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

EG.D, s.r.o.

- V zájmovém území Územní studie Hlohovec – Šulaperk se nachází nadzemní vedení VN ve vlastnictví EG.D, s.r.o. Zásadní podmínkou pro realizaci navržené výstavby v řešeném území je přeložení nadzemního vedení VN. Bez přeložení nadzemního vedení VN nebude možné realizovat výstavbu RD.
- Pro připojení jednotlivých RD k distribuční síti na hladině NN bude využita trasa pro vedení inženýrských sítí.

V Brně dne 21. 08. 2025

Ing. arch. Zuzana Šarmanová
Ing. arch. Jan Hanousek

Příloha č. 1 – kopie osvědčení o autorizaci zpracovatele

OSVĚDČENÍ O AUTORIZACI

osvědčuje, že
ING. ARCH. JAN HANOUSEK
rodné číslo
840915/5326
je držitelem autorizace pro obor
ARCHITEKTURA*
s právem používat označení
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

a s právem používat razítko se státním známkem

a do seznamu autorizovaných osob vedeného Českou komorou architektů
je zapsán(a) pod pořadovým číslem
04 651
ke dni
11.10.2017

ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT (AI)
ING. ARCH. JAN HANOUSEK
ČKA 04 651
ČESKÁ REPUBLIKA

ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ

predseda České komory architektů

Vydáno v souladu se zákonem č. 284/2002 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona.

* s výjimkou projektování a vypracování stavebních projektů a výkonných projektů autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve všech podobných případech