



H u s t o p e č e
Ú z e m n í s t u d i e S 5 a S 9
a k t u a l i z a c e

Atelier Tišnovka



Atelier ERA
urbanismus a architektura
architekt Zbyněk Pech

Obsah**Textová část**

Identifikační údaje	3
Cíle, účel a požadavky na řešení územní studie	4
Analýza současného stavu	6
Vymezení řešené plochy	9
Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska platné územně plánovací dokumentace	10
Údaje o splnění zadání územní studie	13
Navržená koncepce řešení	14
Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	16
Podmínky pro vymezení a využití pozemků	28
Podrobnější prostorové regulace	40
Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí	45
Podmínky požární ochrany a podmínky ochranných pásem	46
Podmínky pro související veřejně prospěšné stavby	47
Vymezení stavebních celků - etapizace	48
Základní urbanistické bilance	50
Soupis použitých podkladů	52
Seznam zkratk a zavedených pojmů	53

Grafická část**Analýza stávajícího stavu**

A	Řešená plocha a využití území v kontextu ÚP Hustopeče	1 : 5 000
B	Koncepce soutěžního návrhu	
C	Vlastnické vztahy	1 : 2 000

Návrh

01	Výkres širších vztahů	1 : 10 000
02	Hlavní výkres - návrh využití území	1 : 1 000
03	Návrh dopravy	1 : 1 000
04	Návrh TI - vodní hospodářství	1 : 1 000
05	Návrh TI - energetika, spoje	1 : 1 000
06	Návrh parcelace pozemků	1 : 2 000
07	Vymezení stavebních celků, etapizace výstavby	1 : 2 000
08	Schematické vzorové řezy	1 : 200
09	Návrh zastavění – urbanisticko architektonické řešení – celkové řešení	1 : 2 000
10 a	Vizualizace – celkové řešení	
10 b	Vizualizace – celkové řešení	
10 c	Vizualizace – podrobnější prostorové regulace	
10 d	Vizualizace – perspektivy nové zástavby	
11	Návrh zastavění –podrobnější prostorové regulace	1 : 500
12	Pohledy a řezy –podrobnější prostorové regulace	1 : 200

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel: Město Hustopeče
Dukelské nám. 2/2, 693 17 Hustopeče

Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče
Odbor územního plánování
Dukelské nám. 2/2, 693 17 Hustopeče

Zhotovitel: Ing.arch. Miloš Klement
Nejedlého 9, 638 00 Brno
tel. 776 044 291
klement@tisnovka.cz

Autorský kolektiv: Ing.arch. Miloš Klement
Ing.arch. Zbyněk Pech
Ing.arch. Petr Todorov

Atelier Tišnovka
architekti Klement a Todorov
Tišnovská 145, 614 00 Brno
klement@tisnovka.cz

Atelier ERA
Architekt Zbyněk Pech
Soběšická 27, 614 00 Brno
pech.z@volny.cz

Vizualizace Miroslav Novák

Doprava	Ing. Jiří Matula
Vodní hospodářství	Ing. Helena Zámečnicková
Zásobování plynem	Ing. Helena Zámečnicková
Zásobování el. energií	Ing. Vlastimila Nepevná

Brno, duben 2025

CÍLE, ÚČEL A POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem „**Územní studie - Hustopeče S5**“ bylo navrhnout uspořádání zastavitelných ploch, umístění místních komunikací, parcelaci uvnitř návrhových ploch a umístění veřejných prostranství, to vše v souladu s limity využití území a posoudit vhodnost využití lokality z hlediska předpokládané hlukové zátěže a stanovit podmínky využitelnosti plochy. Zároveň se územní studie v daném území zabývala řešením další technické infrastruktury (odkanalizování, zásobování vodou, plynem a elektrickou energií, apod.).

Cílem „**Územní studie - Hustopeče S9**“ bylo posoudit, prověřit a navrhnout rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury v území navrženém k propojení nové páteřní komunikace k rozvojovým plochám na silnici II. třídy krajského významu. Návrh dopravního řešení měl zajistit zlepšení obslužnosti stávající zástavby a hlavní komunikační napojení návrhových ploch, případně umožnit zřízení ploch pro dopravu v klidu. Zároveň se územní studie v daném území zabývala řešením další technické infrastruktury (odkanalizování, zásobování vodou, plynem a elektrickou energií, apod.).

Územní studie – Hustopeče S5 a S9 byla zhotovena Ing. arch. Milošem Klementem, autorizovaným architektem ČKA 0129 a spolupracujícím týmem projektantů, podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném k 31.12.2023 a jeho prováděcích vyhlášek. Cílem bylo řešit uspořádání a podmínky využití zastavitelných ploch, vymezených zejména pro bydlení v rodinných domech, navrhnout veřejná prostranství, občanskou vybavenost a veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Cílem nové „**Územní studie S5 a S9 – aktualizace**“ je nahradit výše uvedenou územní studii a v nejvyšší možné míře převzít a respektovat její řešení. Potřeba zpracování nové územní studie je odůvodněna změnami podmínek při vydání územní studie, tzn. novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., novou vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu i dalšími novými souvisejícími právními předpisy. Dalším důvodem je prověřit a posoudit vybrané problémy v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

Účelem „Územní studie S5 a S9 – aktualizace“ je pořídit podklad pro rozhodování v území.

Územní studie bude sloužit jako odborný podklad v částech, v nichž je v souladu s Územním plánem Hustopeče, v úplném znění po změně č. 6 (dále i jen „ÚP Hustopeče“), v jednotném standardu, pro rozhodování v území.

Požadavky na zpracování a odevzdání územní studie:

- Dle § 155 a 156 stavebního zákona je zpracování územní studie vybranou činností ve výstavbě, kterou mohou vykonávat pouze projektanti, fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů, ve znění pozdějších předpisů;
- Koncept územní studie musí být projednán a odsouhlasen pořizovatelem při návrhu je nutno uplatňovat zásady trvale udržitelného rozvoje a energetických úspor jak pro stavby veřejné infrastruktury, tak pro návrh bytové zástavby.

Územní plán Hustopeče

Územní plán Hustopeče, účinný od 05.11.2013, stanovil v plochách Z128/SM, Z130/SM, Z135/DS jako podmínku pro rozhodování o změnách v území podle § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, dále i jen SZ), v platném znění, pořízení územní studie s označením S5.

Územní plán Hustopeče dále stanovil v plochách Z34/DS, Z147/DS jako podmínku pro rozhodování o změnách v území podle § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, dále i jen SZ), v platném znění, pořízení územní studie s označením S9.

Architektonicky urbanistická soutěž

Na podzim roku 2014 proběhla celostátní architektonicky urbanistická soutěž s názvem „Urbanistické řešení města Hustopeče – severozápad“.

Soutěž řešila zástavbu rozsáhlého území - širokého pásu polností, hospodářských budov a starých sadů, obkružujícího město Hustopeče západním směrem mezi ulicí Brněnskou a ulicí směřující do Šakvic.

Navržené území určené k nové zástavbě (vycházející z platného územního plánu) je plošně cca jednou třetinou k ploše stávajícího rostlého města. Demograficky, nárůstem počtu obyvatel, však počítá s navýšením o přibližně 3 000 obyvatel k současným asi 5 800 obyvatelům města. Z těchto poměrů celkem zřetelně vyplývá, že výstavba celého nového města není záležitostí jedné generace, ale že bude probíhat postupně, v řádech desítek let. Naplnění tak velkorysého konceptu bude také nutné řešit v závislosti s postupným vytvářením širokého zázemí pro nové obyvatele – pracovních příležitostí, sociálních a obchodních služeb, mateřských škol, penzionu pro seniory, kulturních a restauračních objektů, nákupního a administrativního centra a sportovních zařízení.

Hlavním cílem soutěžního návrhu bylo vytvoření kompaktního města prorůstáním stávající a nové zástavby s vybudováním nového náměstí – centra, které by mělo urbanisticky vyvažovat stávající historické náměstí a město. Rozhodně by nemělo být cílem pouze další nabalování ulic a nové zástavby „cibulovým způsobem“ na rostlou strukturu, jak se to dělo dodnes. Tento způsob vede k vytvoření jakési bezbřehé periferie na okraji města.

Velkou předností řešeného území a obecně města Hustopeče je jeho poloha u dálnice mezi Brnem a Břeclaví s velmi dobrou dosažitelností těchto měst s širokou nabídkou pracovních příležitostí.

Další předností je umístění „na zelené louce“, které umožňuje postupnou výstavbu bez přímých rušivých vlivů na stávající obyvatele.

Navržené území je rozděleno na několik menších celků, ze kterých vycházejí časové etapy nové výstavby a také postupné vypracování územních studií. Jako první se zpracovala severozápadní oblast označená jako území S5 a S9 s doplněním o návrh nového náměstí s kaplí a také nového napojení na Brněnskou ulici. Tato oblast byla původně vytipována jako první etapa výstavby rozvojového území.

Následně byla zpracována urbanistická studie na území označené jako S7 – to znamená stávající hospodářské území, jehož výrobní a hospodářská funkce bude oproti soutěžnímu návrhu do budoucna zachována.

Jako předposlední byla zpracována urbanistická studie pro území označené jako S4, které se rozprostírá západním směrem od rostlé zástavby města, mezi větrolamem (vodárnou) na severní straně a na druhé straně hospodářským územím S7 na jihovýchodní straně.

Jako poslední byla zpracována urbanistická studie pro území označené jako S3, které vyplňuje poslední segment nově zakládaný rozvojový prstenec města Hustopeče. Řešené území navazuje směrem od města na novou výstavbu rodinných domů, a z obou stran pak na již dříve zpracované územní studie S4 a S5.

Je třeba podotknout, že konečným cílem autorů není pouze vypracování urbanistických studií, které s technokratickou jasností předepisují regulační zásady, ale hlavní cíl je kvalitní, konečná architektura nových objektů, obytných prostorů a veřejných prostranství.

Ani sebelepší urbanistický koncept nepomůže, pokud město a především samotní stavebníci nebudou usilovat o vysokou kvalitu a standard architektonický návrhů a staveb, ulic a náměstí. Zde se musí k výstavbě přistupovat tak, že se nejedná o nějakou dostavbu okraje a periferie města, ale o vytváření svébytného „zahradního města“ se svojí vnitřní silou a kulturností v nejširším slova smyslu.

ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

Řešená plocha (řešená území S5 a S9) se nachází na severozápadním okraji města Hustopečí. Stávající okraj města tvoří poměrně nesourodý celek architektonických a urbanistických struktur, které zvolna pronikají do volné, zemědělské krajiny.

Tato část města doznala za posledních 20 – 30 let poměrně velký dynamický rozvoj. Směrem k ulici Brněnské byly postaveny nové tovární areály, byly vybudovány nové ulice, kde se bez nějaké zjevné koncepce střídají vícepodlažní bytové domy s řadovými a volně stojícími rodinnými domy. V řešené ploše se také nachází vodárna, kdysi postavená v polích za městem, nyní se však nalézající přímo v rozvojovém území města.

Okolo vodárny nyní vzniká poměrně kompaktní a urbanisticky jasně definovaná obytná zóna rodinných domů, která je však poněkud odtržená od stávajícího okraje města.



Pohled na okraj města od Starovic

„Celkový, nesourodý obraz nynější zástavby dává dojem městské periferie, kde výstavba probíhá chaoticky střídáním různých architektonických stylů, bez jasných, celkových regulačních pravidel. Je zde také velký nedostatek občanského vybavení, služeb a obchodních aktivit.“

Tento obraz uvedený v územní studii z roku 2015 se však začíná postupně měnit. Velkým impulzem je realizace nového dopravního napojení města ze severu, výstavba obytných domů při ulici Starovické a realizace nových komunikací pro zahájení výstavby nových rodinných domů. To vše dle koncepce územní studie.



Výstavba na Starovické

Důležitými krajinnými prvky, vbíhajícími rovnými úsečkami do města, jsou mohutný větrolam vzrostlých stromů a také spojovací komunikace do Starovic s nově vysazenou alejí, která lemuje řešenou plochu.

Jádro řešené plochy nové čtvrti rodinných domů tvoří ovšem polnost, lemující úzkým pruhem stávající tovární areály na severu a pak se prudce rozšiřující směrem ke spojovací asfaltové cestě do Starovic.

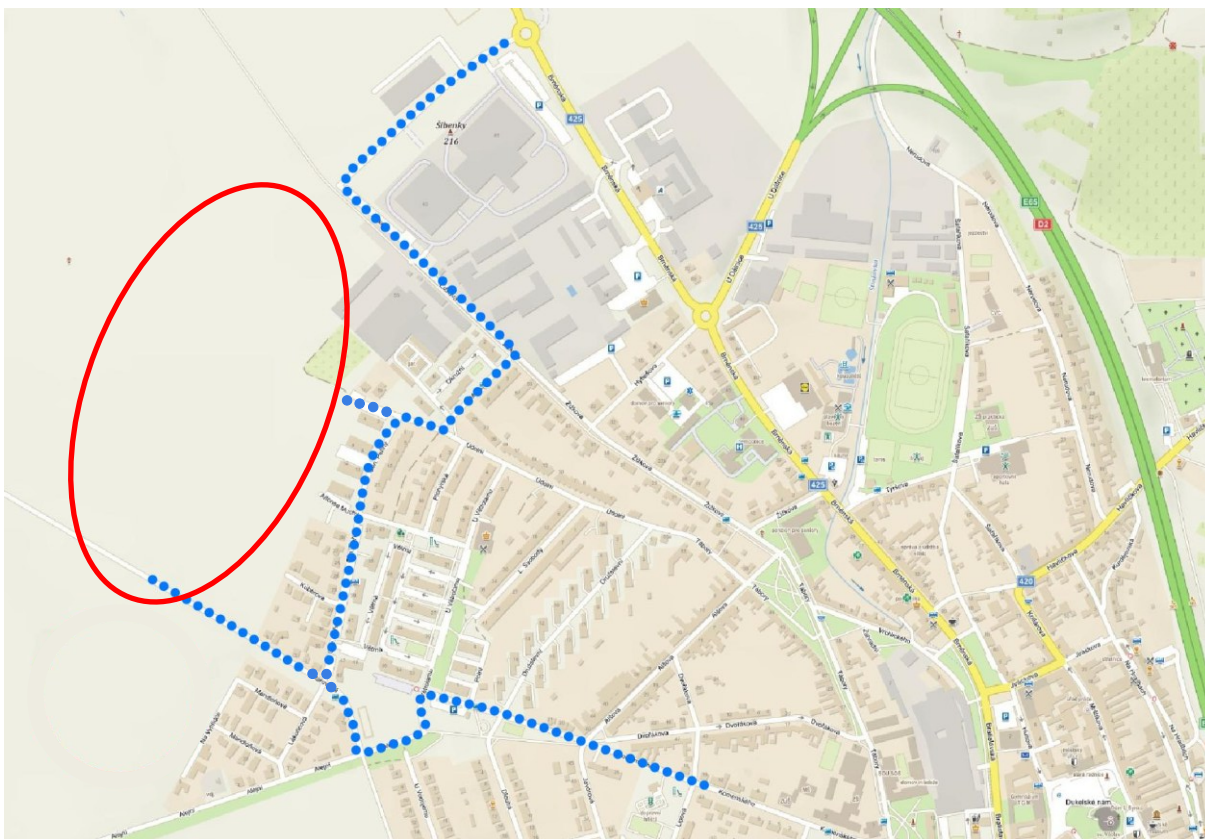


Pohled z cesty do Starovic

Terénní konfigurace je velmi příznivá pro obytnou výstavbu, neboť se terén mírně svažuje jihovýchodním směrem a tvoří jakousi nálevku k ulici Generála Peřiny.

Širší vztahy

Nástupní prostor do řešené plochy tvoří z východní strany volný parkový prostor – plánovaný do budoucna jako centrální náměstí – napojený (ze strany stávající městské zástavby) ulicemi Komenského a Alejní. Ze severní strany je řešená plocha v současnosti napojena na město ulicí Gen. Peřiny. Toto napojení je posíleno novým napojením západního sektoru města na ulici Brněnskou novým rondelem na severním okraji města.



Mapy.cz

Vlastnické vztahy

Jedním z východisek pro návrh budoucího využití řešené plochy jsou vlastnické vztahy a rozložení jednotlivých parcel v území. V případě nové obytné čtvrti pak půjde především o využití pozemků pro možný způsob nové výstavby.

Řešená plocha se nachází převážně ve vlastnictví právnických a fyzických osob. Město Hustopeče je z hlediska dalšího rozvoje území významným vlastníkem pozemků zajišťujících základní napojení řešené plochy na dopravní a technickou infrastrukturu.

Bilance vlastnických vztahů řešené plochy

	velikost plochy (m ²)	%
Ve vlastnictví města Hustopeče	42 001	25,2 %
Ve vlastnictví ČR	3 695	2,2 %
Ve vlastnictví JMK	959	0,6 %
Ve vlastnictví fyzických osob	87 180	52,3 %
Ve vlastnictví právnických osob	32 710	19,7 %
CELKEM	166 545	100,0 %

Územní plán Hustopeče v úplném znění 2024

Hlavním využitím zastavitelných ploch v řešeném území, vymezené v ÚP Hustopeče, je bydlení individuální (BI), občanské vybavení veřejné (OV), občanské vybavení komerční (OK) a výroba lehká (VL).

Přípustným využitím jsou kromě staveb pro bydlení v rodinných domech, rovněž stavby bezprostředně související s bydlením, stavby občanské vybavenosti, stavby pro příslušnou dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství a zeleň, a plochy parkovacích stání pro osobní automobily. Podmínkou základního prostorového uspořádání pro výstavbu rodinných domů je požadavek na intenzitu využití pozemků, stanovený koeficientem zeleně pro rodinné domy o hodnotě minimálně 0,3 – 0,4. Stavby navrhované k výstavbě by měly být řešeny v návaznosti na výškovou hladinu okolní zástavby.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Územní plán Hustopeče vymezil plochu S5 a S9 pro řešení územní studií (rozloha 10,1 ha). Zadání ÚS vymezilo řešenou plochu tak, aby zahrnovala plochu S5 a S9 a zároveň byly řešeny potřebné přímé návaznosti na stávající zastavěné území města (rozloha 21,7 ha).

Aktualizace územní studie nově vymezila řešenou plochu v návaznosti na stávající využití území a aktuální požadavky na řešení územní studie.

Rozloha řešené plochy je 16,7 ha.

Hodnoty a charakter území

Řešená plocha se nachází v dotyku se zastavěným územím města Hustopeče. Tato část města má sice z hlediska urbanistické struktury založenou blokovou zástavbu, ale její struktura je velmi různorodá a nejednotná.

Územní studie navrhuje podmínky umístění a podmínky prostorového řešení tak, aby zástavba v řešené ploše navazovala na tradice zakládaných měst a byla do budoucna vytvořena nová plnohodnotná městská čtvrť.

Pro stavby na pozemcích pro rodinné domy jsou územní studií vytvořeny podmínky, aby uspořádáním a charakterem nízkopodlažních zástavby vznikala nová hodnotná veřejná prostranství. Je navrženo umístění nového náměstíčka. Navrženým řešením může v okrajové části města vzniknout nová plnohodnotná forma bydlení.

Územní studie stanovuje maximální výšku rodinné zástavby na dvě nadzemní podlaží, což odpovídá stávající výškové hladině této části města Hustopeče.

Navržená forma zástavby na pozemcích rodinných domů a jejich umístění v řešené ploše v kombinaci s veřejnými prostranstvími vytváří prostorový přechod do přírodního prostředí Hustopečí.

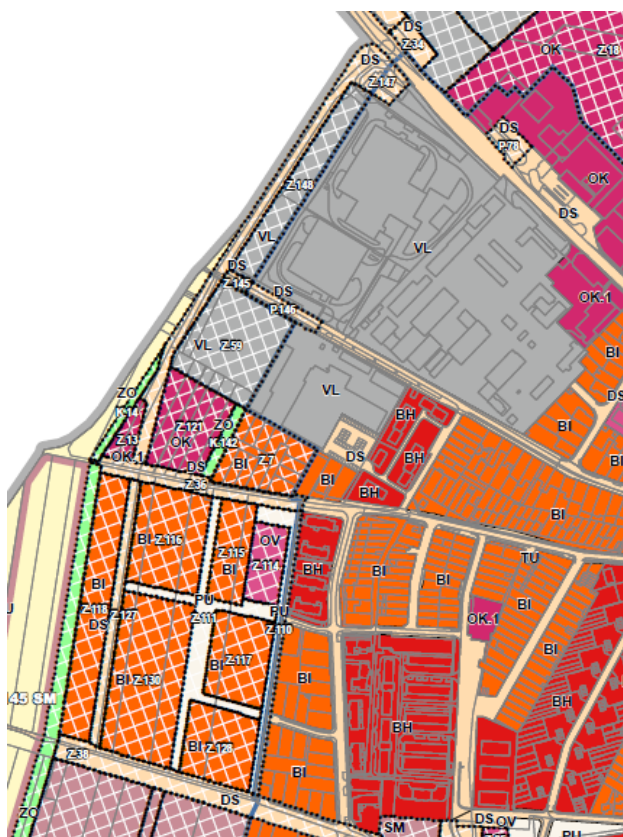
VÝHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA PLATNÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Navržené využití území pro rozvoj bydlení v bytových a rodinných domech je v souladu s představou o dalším rozvoji města Hustopeče.

Zpracováním územní studie dochází k územní přípravě výstavby v novém založeném rozvojovém segmentu města.

Územní plán Hustopeče

Územní plán Hustopeče, v úplném znění po Změně č. 6 (2024), navrhuje v řešené ploše využití území především pro plochy bydlení individuální (BI), občanského vybavení veřejného (OV), občanského vybavení komerčního (OK) a výroby lehké (VL).



V řešené ploše jsou zastoupeny tyto navrhované plochy s rozdílným způsobem využití se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy individuální (BI)

Hlavní využití:

– bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech,
- stavby bezprostředně souvisejících s bydlením a bydlení podmiňujících a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu,
- stavby rodinné rekreace,

- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.),
- veřejná prostranství a zeleň,
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím,
- samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícím počtu bytů.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití,
- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží).

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby hlavní navrhované k výstavbě nebo přestavbě v zastavěných plochách řešit v návaznosti na výškovou hladinu okolní zástavby,
- podlažnost staveb v zastavitelných plochách: 2 nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo 1 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví,
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – u řadového rodinného domu minimálně 0,3, u samostatně stojícího domu minimálně 0,4.

Další podmínky využití:

- akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů.

Plochy občanského vybavení veřejného (OV)

Hlavním využitím je veřejné občanské vybavení.

Plochy občanského vybavení - sport (OS)

Hlavním využitím je občanské vybavení pro tělovýchovné a sportovní činnosti

Plochy občanského vybavení komerčního (OK)

Hlavním využitím je komerční občanské vybavení s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

Plochy občanského vybavení komerčního – malé a střední (OK.1)

Hlavním využitím je komerční občanské vybavení s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)

Hlavní využitím jsou veřejná prostranství všeobecná, plochy sloužící k obecnému užívání, veřejně přístupné každému bez omezení.

Plochy silniční dopravy (DS)

Hlavním využitím je silniční doprava.

Plochy výroby lehké (VL)

Hlavním využitím jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro výrobu, skladování a služby pro zajištění výroby, u nichž negativní vlivy na okolí nepřesahují hranice areálu.

Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

Hlavním využitím je zeleň ochranná a izolační.

Návrh na změny Územního plánu Hustopeče

V souvislost s návrhem aktualizace územní studie S5 a S9 vyplývá z hlediska využití území požadavek na nové vymezení plochy:

Z.114 – OV – plochu občanského vybavení veřejného

ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pro zpracování územní studie bylo pořizovatelem (Odbor územního plánování Městského úřadu Hustopeče) vypracováno Zadání „Územní studie S5 a S9 - aktualizace“, č.j. MUH/4675/25/440/1.

Zadání Územní studie S5 a S9 - aktualizace bylo po stránce věcné, obsahové i formální splněno.

NAVRŽENÁ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Výchozí podmínky

Základní koncepce územního rozvoje stanovená v územní studii vychází z platného územního plánu, který navrhl v převážné části řešené plochy jednu z významnějších ploch pro funkci bydlení na severovýchodě města Hustopeče.

Koncepce rozvoje této části města byla prověřena urbanisticko-architektonickou soutěží.

Územní studie přebírá koncepci rozvoje nové obytné čtvrti města Hustopeče dle vítězného návrhu, které zpodrobnuje tak, aby byly uplatnitelné pro stavební činnost v této části města.

Celková urbanistická koncepce návrhu

Návrh reaguje na urbanistickou koncepci založenou územním plánem města a na výsledky architektonické soutěže, která proběhla na podzim roku 2014.

Základní koncepční myšlenkou návrhu je vytvoření nové městské části, založené na rehabilitaci klasických městských hodnot a vlastností, formovaných na podkladě čitelného řádu a srozumitelných zastavovacích pravidel.



Vizualizace celkového pohledu na novou obytnou čtvrť

Návrh se dle územní studie z roku 2015 opírá o nové centrum – náměstí, které bude pojítkem jak pro stávající zástavbu nynějšího okraje města, tak pro nově plánované rozvojové části, jejíž první etapou výstavby je městská čtvrť.

Základní snahou je proto vytvořit jeden přirozený městský celek, jehož svorníkem je nové kulturně společenské centrum jako protiváha historického náměstí.

Aby bylo nové náměstí jasně definováno, je uprostřed navržena větší kaple. Ta je umístěna na pohledové ose na věž kostela sv. Václava a sv. Anežky České. Nově vytvořený prostor obohatí o duchovní rozměr a bude také pojítkem mezi původními a nově přichozími obyvateli města.

Prostorové rozvržení nové obytné čtvrti je vystavěno na jasně a zřetelně definované půdorysné síti, která rozvíjí prověřený lokační princip, v Evropě dlouhodobě používaný již od dob antiky. Jako tradiční městské hodnoty jsou definovány ulice a náměstí, a to v navazující hierarchii prostorů. Náměstí jsou koncipována jako přirozená centra společenského a sociálního významu, přispívající k identifikaci jeho obyvatel s místem a usnadňují orientaci v prostoru.

Urbanistický střed obytné čtvrti tvoří další vnitřní podlouhlé náměstí, v hierarchii prostorů umístěné o stupeň níže, než náměstí hlavní. Vytváří tak prostorový a pocitový střed čtvrti a prohlubuje potenciál sociálních vazeb místa. Uliční síť má jasně definované profily, měřítkem a proporcemi navazujícími na prostorově nejvyváženější ulice stávající zástavby. Charakter nových částí se tak přizpůsobuje místnímu měřítku. Jádru obytné čtvrti je definováno jako obytná zóna, aby došlo k uklidnění automobilové dopravy a volnému pohybu pěších a cyklistů.

Podél vnitřního podlouhlého náměstí a navazující tangenciální komunikace jsou umístěny řadové rodinné domy z důvodu "zpevnění" veřejných venkovních prostor, a také z důvodu sjednocení architektonického výrazu rodinných domů. Okolo navazujících komunikací je zástavba rozvolněna, jsou zde uvažovány spíše dvojdomky a dále, na okrajích městské čtvrti volně stojí rodinné domy. Je tak dosaženo principu rozvolnění zástavby směrem k horizontu a vytvoření prostorového přechodu struktury nové čtvrti směrem do volné krajiny.

Na severozápadní straně obytné čtvrti, na dotykové hraně mezi stávající a novou výstavbou, je plocha pro doplnění veřejné občanské vybavenosti města.

Na severní straně řešeného území je umístěno obchodní a administrativní centrum, přirozeně oddělující svým umístěním industriální část města od obytné částí. Je koncipováno jako jakási vstupní brána do obytné zóny ze strany příjezdu od ulice Brněnské.

Hlavní tangenciální příjezdová komunikace s městskou hromadnou dopravou je navržena tak, aby se omezilo zkracování průjezdu městem směrem do centra a na Šakvice na úkor nově navržených městských částí.

Významným kompozičním a městotvorným prvkem nové čtvrtě je zeleň, která je navržena poměrně velkoryse, aby se charakter zástavby zařadil do termínu "zelené město"

Tři typy zeleně dotvářejí navrženou koncepci řešení. Krajinná zeleň - větrolam chrání území před větry a navazují na přírodní útvary ve volné krajině včetně ÚSES a jasně odděluje zástavbu města od volné krajiny. Aleje a stromořadí jsou navrženy ve všech uličních prostorech a náměstích a spoluvytvářejí intimitu a prostorovou kulturu obytných částí. Aleje jsou také použity na radiálních komunikacích a vytvářejí paralelní prvek k větrolamu tak, že jsou přirozeně dělicími prvky mezi plánovanými čtvrtěmi a mají také významnou protihlukovou funkci. Vnitrobloková zeleň je tvořena na soukromých parcelách rodinných domů nebo jako součást ploch bytových domů a areálů občanské vybavenosti.

Severní okraj řešené plochy představuje poměrně úzký koridor území na okraji města. Bude využit čistě účelově pro komunikační napojení nové městské čtvrti na ulici Brněnskou. Dopravní propojení má pro funkci nových městských částí zásadní důležitost, aby nedocházelo ke zvýšení dopravní zátěže existující uliční sítě ze strany stávající obytné zástavby. Nová komunikace se co nejvíce přimyká okraji řešeného území tak, aby byl umožněn prostorový rozvoj výrobních areálů.

Na stávající příjezdovou komunikaci do Hustopeče, ulici Brněnskou, je nová komunikace napojena kruhovým objezdem. Dochází tak ke zpomalení vjezdu do města a zároveň je umožněn jak kapacitní průjezd osobních automobilů a MHD do nových částí města, tak pro kamionovou dopravu do výrobních areálů.

PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Doprava

Řešení širších vztahů

Řešená plocha se nachází na severozápadním okraji stávající zástavby města Hustopeče, jež vytváří její východní hranici. Na severu je vymezeno stávající výrobní zónou.

Severní část města je napojena krajskou silnicí II/425 na křižovatku s dálnicí D2 Brno – Břeclav (Bratislava) na okraji zástavby, což zajišťuje velmi dobré dopravní napojení na krajské město, resp. na Břeclav i pro řešenou plochu.

Navržená komunikace kategorie MO 7/50 vytváří v dopravním skeletu nového sektoru města obvodovou komunikaci vedenou podél jeho západního okraje.

Ve městě má cílovou stanici přímá elektrifikovaná železniční trať Hustopeče – Šakvice – Brno a vazbou na trať Brno – Břeclav.

Cyklistická doprava má v území historickou tradici, z hlediska širších vazeb má význam především rekreační. Městem a jeho okolím jsou vedeny značené „Vinařské stezky“ s vazbou na Brno, Novomlýnské nádrže, Pálavu, Lednicko-Valtický areál apod.

Pěší doprava v území má rovněž pouze místní charakter a je vedena převážně po chodnících podél místních komunikací.

Z hlediska širších vazeb se v území nepředpokládají významnější změny v trasách a uspořádání sítě stávajících místních komunikací.



ŘEŠENÍ DOPRAVY ZÁPADNÍHO SEKTORU MĚSTA

Silniční doprava

Městem procházejí dvě základní krajské silnice II. třídy:

- II/420 Nikolčice – Hustopeče – Horní Věstonice
- II/425 Rajhrad – Hustopeče – Břeclav

Kromě těchto komunikací se v městě Hustopeče nacházejí ještě tři silnice III. třídy místního významu.

Na jižním okraji řešené plochy prochází místní komunikace spojující Hustopeče se Starovicemi. Charakter této komunikace je spíše účelový, je jednopruhová s výhybnami, což výrazně limituje i provoz a jeho kapacity (omezení tonáže vozidel).

Řešená plocha je napojena na severním okraji novou křižovatkou na silnici II/425 (ulice Brněnská). Napojení je realizována formou okružní křižovatky, což umožňuje i napojení zastavitelné plochy na opačné straně komunikace i stávajícího výrobního areálu západně od silnice.

Hromadná doprava osob

Řešenou plochou v současné době není vedena linka hromadné dopravy osob. Linky autobusové dopravy jsou vedeny ulicí Brněnskou. S ohledem na velikost a význam území s doplněnou občanskou vybaveností a infrastrukturou se však předpokládá přímá návaznost na hromadnou dopravu a její vjezd do území. V řešené ploše jsou navrženy dvě autobusové zastávky s vazbou na nové plochy bydlení, výrobní a komerční aktivity a okolní bytovou zástavbu. Lokalizace zastávek v dokumentaci má pouze orientační charakter.

Komunikace v obytném souboru

Nové trasy místních komunikací jsou navrženy tak, aby vyhovovaly požadavkům nové zástavby a současně navazovaly na stávající síť místních komunikací dle stávajícího stavu i územní plán. Vjezd do území je veden ve dvou směrech. Ze severní strany novou obvodovou komunikací z okružní křižovatky a z východní strany stávající zástavbou v prodloužení ulice Komenského a Starovické. V těchto základních směrech se předpokládá i vedení linky hromadné dopravy. Ostatní komunikace mají pouze místní obslužný charakter, resp. slouží pouze pro zástavbu podél komunikace a je zde vhodné zklidnění provozu.

Úprava komunikací je navrhována v kategoriích odpovídajících funkčnímu začlenění.

Nová obvodová komunikace – místní komunikace III. třídy ve smyslu silničního zákona o pozemních komunikacích (č. 13/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Místní obslužná komunikace funkční skupiny C kategorie MO 7,5/50, návrhová rychlost 50 km/hod s šířkou 6,5 m mezi zvýšenými obrubami. Předpokládá se provoz autobusové MHD.

Ostatní místní obslužné komunikace – místní komunikace III. třídy ve smyslu silničního zákona (13/1997 Sb.)

Místní obslužné komunikace funkční skupiny C kategorie MO 7/30, resp. 5,5/30 u komunikací jednopruhových, návrhová rychlost 30 km/hod s šířkou 6,0 resp. 4,5 m mezi zvýšenými obrubami. U většiny těchto komunikací doporučujeme dopravně-organizačními opatřeními tyto komunikace zklidnit dopravním omezením („ZÓNA 30“).

Na tyto komunikace přímo navazují podélná a kolmá odstavná stání, vybaveny budou převážně oboustrannými chodníky šířky 2,0 m.

Zklidněné komunikace – obytná zóna - místní komunikace IV. třídy se smíšeným provozem ve smyslu silničního zákona (13/1997 Sb.)

Jedná se o komunikaci v centrální části zástavby rodinnými domy. Navrženy jsou jako zklidněné obytné zóny funkční skupiny D1 se smíšeným provozem. Mimo zklidnění provozu přímo v ulici s obytnou zástavbou je smyslem návrhu rovněž omezení nežádoucích průjezdů dopravy územím.

V rámci pobytového prostoru obytné zóny budou mimo jiné navrženy i dostatečně kapacitní odstavné plochy odpovídající potřebám zástavby v ulici. Komunikace bude od obslužných komunikací důsledně oddělena vjezdovými prahy.

Účelové komunikace

Jedná se především o neveřejné účelové komunikace a vjezdy do hromadných garáží v objektech bytových domů a na jednotlivé pozemky a nemovitosti. Komunikace budou řešeny v šířkovém uspořádání odpovídajícím potřebám a intenzitám dopravy na jednotlivých vjezdech.

V místech křižovek komunikací, napojení zklidněných a účelových komunikací a sjezdů a na autobusových zastávkách byly prověřovány podmínky rozhledů pro tato napojení a celkové uspořádání komunikací bylo těmto požadavkům přizpůsobeno (viz rozhledová pole).

Cyklistická doprava

V návaznosti na řešení územní studie S3 je v ulici Starovické stabilizována cyklistická trasa „Velkopavlovická“, mezi Hustopečemi a Starovicemi. Řešeným územím je také vedena nová cyklostezka v ulici Údolní.

Pěší trasy

Pěší trasy v území navazují na stávající pěší tahy a jsou vedeny po chodnících podél komunikací v ulici Starovické a ulici Údolní.

Technické řešení komunikací

Výškové řešení komunikací bude uzpůsobeno požadavkům vyhl. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové využívání staveb. Řešené území je rovinaté a není zde problém dodržet požadavky bezbariérovosti z hlediska podélných sklonů komunikací.

Vozovky obslužných komunikací budou mít živičný kryt, chodníky potom kryt z dlažby. V obytných zónách, na účelových komunikacích, vjezdech a podobně je přípustný jak kryt živičný, tak dlážděný s tím, že se doporučuje členění povrchu podle funkcí (pojížděné a pochůzí plochy, parkování).

Bezbariérové užívání staveb

Stavba venkovních ploch bude řešena v souladu s požadavky vyhl. 146/2024 o požadavcích na výstavbu a navazující ČSN73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání. Veškeré komunikace musí splňovat především parametry vyhlášky v ukazatelích podélných a příčných sklonů, počtů odstavných a parkovacích stání vyhovujících požadavkům na odstavení vozidel tělesně postižených, resp. osob přepravujících dítě v kočárku a dalších požadavků na technické řešení komunikací, bytových domů a objektů občanské vybavenosti.

Doprava v klidu

Celkový počet požadovaných parkovacích stání je vypočten podle vyhl. č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Základním principem návrhu odstavných ploch je požadavek na dodržení jejich počtu v jednotlivých částech území tak, aby byl dodržen požadavek docházkových vzdáleností, a především možnost etapizace výstavby (splnění požadavků dopravy v klidu v jednotlivých fázích výstavby).

Předpokladem výstavby je umístění dlouhodobých parkovacích stání na pozemcích RD v počtu 2 nebo 3 stání podle rozměrů podlahové plochy jednotlivých RD (uvažována max. podlahová plocha 420 m² na RD) krátkodobá

parkovací stání budou povinně umístěna na terénu podél komunikací nebo v obytných ulicích a budou tedy přístupná všem obyvatelům i návštěvníkům obytného souboru. Za minimální počet těchto stání se považuje požadavek 10% z celkového počtu stání.

V celém obytném souboru je navrženo celkem 125 rodinných domů, tj. celkem 375 požadovaných parkovacích stání, z toho min. 38 stání při veřejných komunikacích.

Realizováno je v současnosti pro bydlení 54 stání. Navrženo je pak dalších cca 67 krátkodobých parkovacích stání ve veřejném prostoru podél komunikací, a to s ohledem na optimální rozložení v území.

Rozsah a tvar parkovišť, jejich poloha v bytových plochách obytných zón apod. mohou být upravovány v dalších stupních projektové dokumentace především ve vazbě na konkrétní polohu vjezdů. Výpočet parkovacích stání a jejich navržené množství však vždy musí odpovídat požadavkům příslušných předpisů. Doporučujeme rovněž v dalším stupni dokumentace po upřesnění rozměrů konkrétních domů provést pro každý RD přepočet požadavků dopravy v klidu (požadavek dle vyhl. je 1 stání na 120 m² podlahové plochy).

Součástí krátkodobých stání budou rovněž vyhrazená stání pro vozidla označená parkovacím průkazem označujícím vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou ve smyslu vyhl. č. 146/2024 a ČSN 734001 Přístupnost a bezbariérové užívání – pro území postačí jedno vyhrazené stání. Rovněž rozměry a ostatní technické požadavky musí odpovídat těmto předpisům.

Územní plán Hustopeče nestanovuje procentuální korekci pro parkovací stání.

Potřeba základního počtu parkovacích stání pro ostatní navržené funkce v řešeném bude vycházet z přílohy č.1 Vyhlášky č.146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.

Hluk z dopravy

Nadměrným hlukem z dopravy může být postihována především zástavba podél hlavních silničních tahů, tedy především ul. Brněnské. Lze však konstatovat, že tímto hlukem řešené území již zasaženo nebude.

Technická infrastruktura

Aktualizace územní studie S5 a S9 zachovává koncepci řešení technické infrastruktury navržené územní studií S5 a S9 z roku 2015.

Ve výkresové části byl aktualizován stávající stav technické infrastruktury. Do územní studie bylo zapracováno:

- **aktuální stav technické infrastruktury na základě ÚAP 2024,**
- **záměry řešení v rámci územní studie S3,**
- **záměry v řešeném území pro které je zpracována podrobnější dokumentace.**

Koncepční aktualizace návrhu řešení územní studie S5 a S9 2015

Zásobování vodou

Zásobování vodou pro město Hustopeče je z veřejného skupinového vodovodu společného vodovodu Hustopeče a Velké Pavlovice.

Voda je přiváděna

- z VDJ Pouzdřany čerpáním z akumulace 2x250 m³ (184,3/180,3) Šakvice
- přívodním řadem z vodojemu Zaječí 2x250m³ (272,00/268- SV Velké Pavlovice)
- přívodním řadem z VDJ Uherčice

Vodovodní síť je provozována v 1. tlakovém pásmu. Akumulaci tvoří VDJ 2x250m³ (230,5/226,2) z čerpací stanicí a vodojemu 2x250m³ (252,5/247,2) a 2x1000m³ (252,4/247,4).

V současné době se stávající vodovod nachází v ulici Generála Peřiny a Údolní. Navrhovaný řad v řešené ploše bude napojen na tyto stávající řady v ulici Generála Peřiny a Údolní.

Nově je realizované prodloužení vodovodního řadu v ulici Údolní a Starovické. Došlo také k propojení tohoto vodovodního systému nad ulicí Generála Peřiny v nově vybudovaném uličním prostoru s odbočkami směřujícími do nové obytné čtvrti.

Nově navržený vodovodní řad bude zokruhovaný v dimenzi DN 100. proveden bude z polypropylenového potrubí DN 110 (požadavek VaK Břeclav). Na vodovodním řadu budou osazeny podzemní hydranty cca 120-200m.

Trasy nového vodovodu jsou navrženy v chodnících. Navrhované trasy budou respektovat ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení ve vztahu k ostatním technickým sítím. Respektováno bude ochranné pásmo vodovodu ve smyslu §23 zákona č.274/2001 sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu s ohledem na případné objekty či vzrostlou zeleň.

Rodinné domy budou napojeny vodovodními přípojkami s fakturačním vodoměrem, který bude umístěn ve vodoměrné šachtě na pozemku investora. Bytové domy, veřejné občanské vybavení, obchod, výroba a skladování budou napojeny přípojkami s fakturačním vodoměrem, který bude umístěn na pozemku investora ve vodoměrné šachtě u objektů.

Tlakové a průtokové poměry v místech napojení navrhovaných vodovodních řadů na stávající vodovodní systém jsou z hlediska požárního zabezpečení dostatečné.

Bilance spotřeby vody

Průměrná denní potřeba vody je cca 105 802 l/den

Q roční spotřeba vody = cca 34 564,36 m³/rok

Odkanalizování a odvodnění území

Řešená plocha bude odkanalizována oddílným způsobem.

Splašková kanalizace

Stávající jednotná kanalizace se nachází v komunikaci Generála Peřiny, kde je stoka DN 400 a v ulici Údolní kde je stoka DN 400, DN 700. V komunikaci směr Starovice se nachází stávající stoka DN 300.

Odpadní vody z nové výstavby v řešené ploše budou odváděny splaškovou kanalizací, která bude vybudovaná v navrhovaných komunikacích a bude napojena na stávající jednotnou kanalizaci v ulici Generála Peřiny, Údolní a v komunikaci směr Starovice.

Nově je realizovaná splašková kanalizace v prodloužení ulice Údolní a v ulici Starovické, která je napojena na stávající řady jednotné kanalizace. Dále je realizována splašková kanalizace nad ulicí Generála Peřiny, která je napojena na stávající řady jednotné kanalizace v ulici Kubérova a Generála Peřiny. Založen je tak systém k odkanalizování celé nové obytné čtvrti v této části města.

Na navrhovaných stokách splaškové kanalizace budou umístěny revizní šachty. Ty budou ve všech místech, kde se mění směr stoky, spád a dimenze stoky v nápojných místech a na konci stoky.

V rovných přímých úsecích budou revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m. Revizní šachty budou sloužit rovněž k revizi a čištění stoky. Všechny objekty v řešené ploše budou napojeny přípojkami splaškové kanalizace do veřejné splaškové kanalizace.

Navrhované stoky splaškové kanalizace a přípojky budou provedeny dle platných ČSN a zákonů.

Předpokládané množství splaškových vod pro 1RD

balance množství splaškových vod				
průměrný denní odtok splaškové vody			384	l/den
maximální hodinový odtok splaškové vody	koef.d	7,6	0,034	l/s
maximální odtok vody podle ČSN		2	0,068	l/s
roční odtok splaškové vody			140,16	m ³ /rok

Dešťová kanalizace

Zásady řešení odkanalizování území

- Oddílný systém odkanalizování
- Limitní odtok dešťových vod 10 l/s/ha

(POZN.:

limitní odtok dešťových vod pro město Hustopeče je nutno projednat a schválit jako závazný limit rozvoje řešené plochy v rámci Generelu odvodnění a Územního plánu města. Hodnota tohoto limitu může být rozdílná od hodnoty limitu uplatněného v územní studii)

V ŘEŠENÉ PLOŠE BUDE DODRŽEN POVOLENÝ ODTOK 10 l/s*ha.

Zásady řešení dešťových vod

- Povrchové zasakování dešťových vod (vhodné terénní a sadové úpravy)
- Dle geologie zasakování do podzemních vod
- Zpomalení odtoku dešťových vod technickými opatřeními
- Retenční nádrže – povrchové, podzemní

Dešťová kanalizace bude umístěna do navrhovaných komunikací v řešené ploše v rámci pozemků dopravy silniční a veřejných prostranství.

Na navrhovaných stokách dešťové kanalizace budou umístěny revizní šachty. Ty budou ve všech místech, kde se mění směr stoky, spád a dimenze stoky v nápojných místech a na konci stoky. V rovných přímých úsecích budou revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m. Revizní šachty budou sloužit rovněž k revizi a čištění stoky.

Respektováno bude ochranné pásmo kanalizace ve smyslu §23 zákona č.274/2001 sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu s ohledem na případné objekty či vzrostlou zeleň.

Rodinné domy, občanská vybavenost, lehká výroba

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž jsou umístěny příslušné stavby. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže. Z této retenční nádrže se připouští regulovaný odtok dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace v hodnotě 10 l/s/ha. Dle konkrétních geologických poměrů na pozemku bude uplatněna možnost zasakování dešťových vod.

Předpokládají se retenční nádrže podzemní, přesné rozměry budou stanoveny dle podrobného výpočtu dešťových ploch z dané lokality (pozemku).

Odvodnění území

Dešťové vody z komunikací budou svedeny do nové dešťové kanalizace. Nová dešťová kanalizace bude napojena na stávající dešťovou stoku „D“ v ulici Údolní. V rámci přípravy realizace dílčích retenčních nádrží bude na základě konkrétních geologických poměrů v lokalitě prověřena možnost zasakování dešťových vod.

Nově je realizovaná dešťová kanalizace nad ulicí Generála Peřiny, která odvádí vody z prodloužení ulice Starovické a je napojena na nové prodloužení dešťové kanalizace v ulici Údolní. Na tuto novou větev dešťové kanalizace, nad ulicí Generála Peřiny, jsou realizovány také nové odbočky, které zakládají systém odvodnění nové obytné čtvrti v této části města.

Dešťové vody z druhé části obvodové komunikace kolem areálu lehké výroby budou zaústěny do dešťové kanalizace v ulici Brněnské, dle návrhu územního plánu Hustopeče.

V souladu s Generelem odvodnění budou na hranici katastru zachyceny přívalové vody z extravilánu od Starovic formou záchytného příkopu se svedením do lapačů nečistot a dešťových zdrží (umístěných v plochách městské izolační zeleně), nebo formou suchého poldru (mimo řešenou plochu). V ulici Údolní je trasována dešťová kanalizace, která má návaznost na zachycení těchto dešťových vod z extravilánu. Opatření s vazbou na případné mimořádné deště a možné lokální záplavy je nutno řešit v rámci Generelu odvodnění města Hustopeče nebo samostatnou studií nátoky dešťových vod z extravilánu s vazbou na vodoteč Štinkava.

Zásobování plynem

Na pozemcích dopravy silniční a veřejných prostranství jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových středotlakých plynovodů. V řešené ploše se nacházejí stávající středotlaký plynovod v ulici Generála Peřiny a Údolní.

Nově je realizované prodloužení středotlakého plynovodu v ulici Údolní a Starovické. Došlo také k propojení tohoto systému nad ulicí Generála Peřiny v nově vybudovaném uličním prostoru s odbočkami směřujícími do nové obytné čtvrti.

Nově navržený středotlaký plynovod bude vybudován z trub PE100, PE90 – 110x10 SDR11, spojovaných svařováním.

Plynovodní řad bude vybudován v každé ulici, bude zokruhován a napojený na stávající STL. Plynovodní potrubí bude uloženo do prostoru komunikací v souběhu kanalizací a vodovodu. Krytí plynovodu bude minimálně 1m. Konce potrubí budou opatřeny odvzdušňovacími ventily a budou respektovány požadavky plynárenské společnosti.

Plynové potrubí bude vedeno v chodníku v souběhu s vodovodem a kanalizací dešťovou, splaškovou.

Ochranné pásmo dle 458/2000 Sb. je u STL a NTL plynovodních rozvodů v zástavbě 1m od vnějšího kraje potrubí.

V řešené ploše je navržen systém vytápění převážně zemním plynem. Pro bytové domy, veřejnou vybavenost, ochod, administrativu a lehkou výrobu se předpokládá vytápění kotelnou pro každý z jednotlivých bytových domů (vchod), které budou centrální.

RD budou mít každý samostatný přípojku plynu pro vytápění a vaření.

V bytových domech se nepočítá s využitím plynu na vaření. Vaření bude zajištěno v bytových domech elektrickou energií.

Nežádoucí je výstavba velkého počtu malých zdrojů malých výkonů s nízkými komíny. Ty zhoršují emisní zatížení okolního území více než centrální zdroj s jedním vysokým komínem.

Celková bilance spotřeby plynu se předpokládá cca **1 611,80 m³/hod.**

Zásobování elektrickou energií

Nadřazená soustava VVN

Na okraji k.ú. Hustopeče je situována rozvodna 110/22 kV Hustopeče a napájecí vedení 110 kV (V 529,V530). Vedení 400 a 220 kV se v řešené ploše nenachází. Řešená plocha není dotčena vedeními 400, 220, 110 kV a ani ochrannými pásmy těchto vedení.

Síť vysokého napětí (VN)

Město Hustopeče je zásobována elektrickou energií z rozvodny Hustopeče volným a kabelovým vedením VN 388 a volným vedením VN357.

Městem Hustopeče prochází kabelové vedení VN 388 tvořící průtah městem. Kabel VN 388 odbočuje přes kabelosvodný stožár u odbočky Hustopeče Sídliště a je ukončen v koncovém podpěrném bodě odbočky Hustopeče Střední VN388. Třetí kabelový vývod z TS Plynokov je ukončen na kmenovém vedení VN357.

Řešená plocha není dotčena volným vedením VN a jeho ochranným pásmem dle Energetického zákona.

Síť NN

Nově jsou realizovány rozvody sítě NN v nové uliční síti vybudované v lokalitě na ulici Generála Peřiny, mezi ulicemi Starovickou a Údolní.

Ochranná pásma

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně, činí 1m po obou stranách krajního kabelu, tj. u kabelu VN cca 2,5 m.

Ochranná pásma elektrických stanic:

- u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech,

- u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění.

Stávající transformační stanice

Stávající zástavba sousedící s řešeným územím je napájena elektrickou energií z kioskových transformačních stanic napojených na kabelové vedení VN388.

Přehled stávajících distribučních trafostanic 22/0,4 kV, dotýkajících se řešené plochy.

Distribuční TS

Pracovní označení	Název	Typ stanice	Typ. výkon /kVA/	Instal. výkon /kVA/
701004	Bytovky	bloková PET	2x630	2x400

Odběratelské trafostanice jsou situovány v rámci výrobních areálu.

Zásobování elektrickou energií – návrh

Pro napájení nové zástavby RD v lokalitách nad ulicí Generála Peřiny je využita stávající TS Bytovky.

Pro napájení nové rezidenční čtvrti je navrhována nová distribuční trafostanice **TS2**, která bude umístěna v parku a bude napojena kabelovou smyčkou VN z průběžného kabelu VN388. Další distribuční trafostanice **TS3** je navrhována v pásu zeleně při ulici Údolní.

V řešeném území se také nachází trafostanice **TS1**, navržená v rámci územní studie S3.

Nové lokality lehké výroby bude zajištěno z nových odběratelských TS napojených kabelovými smyčkami ze stávajícího vedení VN.

Síť NN

Pro zajištění napájení nové výstavby budou z plánovaných kioskových distribučních TS vyvedeny posilovací kabely NN 4x240 1-NYVY-J a napájecí kabely 4x150 1-NAVY-J, případně odpovídající typy, který budou v době výstavby používány. Kabelová vedení NN budou zokruhována a zasmyčkována do přípojkových skříní jednotlivých objektů. Přípojkové skříně rodinných domů budou umístěny na hranici pozemků. V místech větvení sítě NN budou umístěny rozpínací skříně, do nichž budou zapojeny posilovací a napájecí kabely NN. Počty kabelů a jejich průřezy budou upřesněny po podání žádosti o připojení, nebo v dalším stupni projektové dokumentace. Provedení sítě NN bude v souladu s platnými normami.

Podmínky připojení k elektrizační soustavě

Podmínky jsou dány „Vyhláškou č.16/2016 Sb. Ze dne 13. ledna 2016 „O podmínkách připojení k elektrizační soustavě“.

Spoje

Od severu kolem ulice Brněnské vede přes řešenou plochu trasa optického kabelu firmy TeliaSonera International Carrier Czech republik a.s. Navrhovaná zástavba do této trasy nezasahuje. Územní studie stabilizuje vedení této trasy na pozemcích dopravy silniční, veřejných prostranství a veřejné zeleně.

Po okraji řešené plochy (kolem komunikace na Starovice) a následně po okraji nového náměstí vede stávající trasa optického kabelu firmy itself s.r.o. Navrhovaná zástavba do této trasy nezasahuje.

Přes jižní část řešené plochy v prostoru nového náměstí jsou vedeny stávající kabely firmy Telefonica O2. Stávající vedení těchto kabelů může být drobně dotčeno výstavbou nového polyfunkčního objektu na náměstí.

Územní studie definuje tři možné nápojně body pro rozšíření přístupové sítě O2 a kabelové televize od kabelové sítě ve stávající zástavbě. Nové kabelové trasy budou vedeny na pozemcích dopravy silniční a veřejných prostranství kolem navrhovaných komunikací. Realizace nových tras vyplývá z potřeb uživatelů v řešené ploše a zájmu vlastníka (provozovatele) kabelové sítě sdělovacích a datových systémů o jejím rozšíření.

Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí.

Radiokomunikace

Celé správní území obce je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany – v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovního vedení VVN a VN, retranslačních stanic, základnových stanic mobilních operátorů jen na základě stanoviska ČR - Ministerstva obrany, jehož jménem jedná VUSS Brno. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany – koridor RR směrů (zájmové území pro nadzemní stavby). V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad terén jen na základě stanoviska ČR – Ministerstva obrany, jehož jménem jedná VUSS Brno.

Na základě průběžné aktualizace ÚAP ORP Hustopeče je v rámci aktualizace evidovány radioreleové trasy sítě elektronických komunikací T-Mobile a Českých radiokomunikací, procházející nad řešenou plochou. Navržená zástavba, maximálně dvoupodlažních rodinných domů, není tímto spojem dotčena

Infrastruktura občanského vybavení**Veřejné občanské vybavení****Mateřská škola**

Požadavky na kapacitu MŠ pro řešenou plochu S5 a S9

Požadované ukazatele

potřeba míst (dětí/1 000 ob.)	nezastavěná plocha/dítě	HPP m ² /dítě
25 - 30	30 m ²	15

Bilance potřeb kapacity MŠ k počtu nových obyvatel

	obyvatel	ukazatel (dětí/1000 ob)	potřeba (míst)
Navrhovaný počet obyvatel	439	25 - 30	11 - 13

Docházková vzdálenost 400 m (10 minut dětské chůze).

Bilance jsou provedeny pro potřeby řešené plochy S5 a S9. Možné nárůsty obyvatel budou mít dopady na kapacity míst ve stávajících i navrhovaných mateřských školách v severozápadním sektoru města.

Základní školy

Požadavky na kapacitu ZŠ pro řešenou plochu S5 a S9

Bilance potřeb kapacit ZŠ k počtu obyvatel

navrhovaný počet obyvatel	Ukazatel (žáci/1000 ob)	potřeba 1 – 5 ročník (míst)	potřeba 6 – 9 ročník (míst)	potřeba celkem (míst)
439	90	22	18	cca 40

Docházková vzdálenost I. stupeň 800 m
Docházková vzdálenost II. stupeň 1 000 m

Bilance jsou provedeny pro potřeby řešené plochy S5 a S9. Možné nárůsty obyvatel budou mít dopady na kapacity míst ve stávajících základních školách:

Infrastruktura veřejných prostranství

Veřejná prostranství

V souladu s Vyhláškou 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění, jsou návrhem územní studie vymezeny plochy veřejných prostranství. Dle § 15, odst.5 se v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20 000 m² stanovuje požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy.

Požadavky na veřejná prostranství

Plocha bydlení dle ÚP	68 050 m ²
Minimální požadavek na veřejná prostranství	3 400 m²

Územní studie navrhuje pozemky zeleně parkově upravené a vybrané pozemky zeleně ochranné a izolační, která jsou bilancována jako veřejná prostranství.

Navrhovaná veřejná prostranství

Náměstíčko obytné skupiny	1 204 m ²
Veřejná zeleň pod občanskou vybaveností	482 m ²
Veřejná zeleň kolem komunikace na Starovice	1 190 m ²
Veřejná izolační zeleň nad obytným souborem	5 614 m ²
CELKEM	8 490 m²



PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků navazují na podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovené územním plánem Hustopeče v platném znění.

Územní studií se navrhuje tyto pozemky:

- pozemky bydlení individuálního
- pozemky občanského vybavení veřejného
- pozemky občanského vybavení komerčního
- pozemky občanského vybavení – sport
- pozemky výroby lehké
- pozemky dopravy silniční
- pozemky veřejných prostranství všeobecných
- pozemky zeleně parkově upravené
- pozemky zeleně ochranné a izolační

Územní studií se navrhuje tyto regulační podmínky:

Funkční regulace

podmínky pro vymezení a využití pozemků

Prostorová regulace

podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Regulační podmínky funkční a prostorové regulace jsou graficky vyznačené v „HLAVNÍM VÝKRESE – urbanistická koncepce“.

Územní studie navrhuje regulační podmínky pro vymezené pozemky**POZEMKY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH (B-I)*****Podmínky využití pozemků***

Plochy bydlení jsou navrženy za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Připouští se využití pozemků pouze pro bydlení v rodinných domech. Déle se připouští využití části pro doprovodnou zeleň dotvářející obytné prostředí (zahrady a předzahrádky). Maximální velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu je 1 000 m².

Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umísťování staveb a vzájemných odstupů staveb.

Každý stavební pozemek pro rodinné domy bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání rezidentů rodinných domů na těchto pozemcích budou vždy umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Kapacita je navržena na 2 nebo 3 stání podle rozměrů podlahové plochy jednotlivých rodinných domů. Zbývající počet odstavných a parkovacích stání pro návštěvníky může být umístěn na pozemcích dopravy silniční a veřejných prostranství. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže. Z této retenční nádrže se připouští regulovaný odtok dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace v hodnotě 10 l/s/ha. Dle konkrétních geologických poměrů na pozemku bude uplatněna možnost zasakování dešťových vod.

Na pozemcích bydlení v rodinných domech vymezené územní studií jako nezastavitelná část pozemku z hlediska ochranné zeleně je nepřipustná výstavba staveb. Požadováno je využití pro vzrostlou zeleň s izolační funkcí

Stavební využití pozemků***Připustné využití:***

- stavby pro bydlení v rodinných domech (hlavní stavba)
- vedlejší stavby pro bydlení (garáž, kryté parkovací stání, terasy, skleníky, bazény, zahradní mobiliář, altány, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch a technické infrastruktury.

Nepřipustné využití:

- ostatní stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků
- stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení
- stavby pro reklamu

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální
- míra zastavění pozemku pro všechny stavby je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální
- výška hlavní stavby (počet nadzemních podlaží) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální, v označených případech minimální

- pro dvojdomy a trojdomy se navrhuje požadavek na shodnou výšku objektů a shodný typ zastřešení
- výška vedlejších staveb se navrhuje max. jedno nadzemní podlaží
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a charakter okolní zástavby
- oplocení pozemků přiléhajícího k veřejnému prostranství má navrženou aktivní výšku plotu 1,50 m nad úroveň upraveného terénu. Výška sloupků plotu je 1,60 m nad úroveň upraveného terénu. Konstrukce oplocení může mít podezdívku z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) s výškou 0,50 – 0,60 m nad úroveň upraveného terénu. Konstrukce plotu je přípustná opticky průhledná nebo poloprůhledná. Oplocení je možné nahradit zelení – živým plotem, s upravovanou výškou 1,50 m nad úroveň upraveného terénu
- oplocení pozemků rodinných domů v dotyku s městskou zelení (nezastavěným územím) může dosahovat aktivní výšky plotu max. 2,00 m nad úroveň upraveného terénu. Konstrukce plotu je přípustná opticky průhledná
- oplocení pozemků rodinných domů mimo dotyk s veřejným prostranstvím a městskou zelení může dosahovat aktivní výšky plotu max. 2,00 m nad úroveň upraveného terénu. Konstrukce plotu není stanovena
- charakter zástavby je dán kódem navrhující typ zástavby
- charakter zastřešení je dán kódem navrhující typ zastřešení
- pro plochy s identifikátorem 002, 004, 011 a 014 se zastřešením šikmou střechou se navrhuje orientace hřebene rovnoběžně se stavební čarou
- pro plochu s identifikátorem 016 se zastřešením šikmou střechou se navrhuje orientace hřebene kolmo na se stavební čáru

Další podmínky využití pozemků:

- nejpozději v rámci řízení o povolení záměru musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby, případně ze stacionárního zdroje nepřekročí hygienické limity hluku stanovené pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, popř. budou navržena reálná protihluková opatření.

POZEMKY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉHO (O-V)

Podmínky využití pozemků

Plochy občanského vybavení jsou navrženy za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění a dostupnost staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Připouští se využití pozemků pro stavby a zařízení pro občanskou vybavenost, která je nezbytná pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel, a jejíž existence v území je v zájmu státní správy a samosprávy – školství, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu. Dále pak pozemky pro doprovodnou zeleň a plochy volných prostranství dotvářející kvalitu prostředí, pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů a stavby technické infrastruktury.

Stavební pozemek nebo soubory stavebních pozemků vytvářejících areál občanského vybavení budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná a parkovací stání zaměstnanců a návštěvníků občanského vybavení veřejného, budou umístěna na pozemcích dopravy silniční a veřejných prostranstvích. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě

Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Dešťové vody ze střech objektů a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba občanského vybavení. Dešťové vody ze střech objektů budou svedeny do retenční nádrže. Z této retenční nádrže se připouští regulovaný odtok dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace v hodnotě 10 l/s/ha. Dle konkrétních geologických poměrů na pozemku bude uplatněna možnost zasakování dešťových vod.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby pro občanské vybavení veřejné (hlavní stavba),
- vedlejší stavby pro občanské vybavení (hřiště, terasy, bazény, altány, skleník, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch,
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní,
- stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu staveb pro občanské vybavení, včetně parkovacích stání,
- stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí hlavního využití,
- stavby pro reklamu,
- stavby a integrované vybavení, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků.

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- výška hlavní stavby (počet nadzemních podlaží) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální,
- výška vedlejších staveb se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží,
- charakter zástavby je dán kódem navrhující typ zástavby.

POZEMKY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍHO (O-K)

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků pro komerční stavby obchodu, služeb, administrativy a stravování. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů, stavby technické infrastruktury a pozemky pro doprovodnou zeleň zajišťující kvalitu prostředí.

Stavební pozemek nebo soubory stavebních pozemků vytvářejících areál občanského vybavení komerčního budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Parkovací stání zaměstnanců a zákazníků staveb na těchto pozemcích budou umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny v retenčních nádržích, které budou příslušet k řešeným nemovitostem. Z těchto retenčních nádrží se připouští regulovaný odtok dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace v hodnotě 10 l/s/ha. Dle konkrétních geologických poměrů na pozemku bude uplatněna možnost zasakování dešťových vod.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby pro občanské vybavení – obchod a nevýrobní služby (hlavní stavba)
- vedlejší stavby pro občanské vybavení (parkoviště, garáže, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní
- stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu staveb pro občanské vybavení
- stavby technické infrastruktury
- veřejná prostranství a zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- integrované vybavení – administrativa
- integrované vybavení – stravovací zařízení

Nepřípustné využití:

- stavby pro reklamu
- stavby a integrované vybavení, které nesouvisí se navrženým přípustným a podmíněně přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- míra zastavění pozemku pro všechny stavby je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální
- výška hlavní stavby (počet nadzemních podlaží) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- výška halové stavby (výška objektu v metrech nad přilehlým terénem) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- výška vedlejších staveb se stanovuje max. na jedno nadzemní podlaží
- charakter zástavby je dán kódem stanovující typ zástavby

POZEMKY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT (O-S)***Podmínky využití pozemků***

Připouští se využití pozemků pro stavby sportu, pohybových a zábavních aktivit. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů, stavby technické infrastruktury a pozemky pro doprovodnou zeleň zajišťující kvalitu prostředí.

Stavební pozemek nebo soubory stavebních pozemků vytvářejících areál občanského vybavení budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání zaměstnanců na těchto pozemcích budou umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě. Zbývající odstavná a parkovací stání návštěvníků občanského vybavení budou umístěna na pozemcích dopravy silniční a veřejných prostranství. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Dešťové vody ze střech objektů a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba občanského vybavení. Dešťové vody ze střech objektů budou svedeny do retenční nádrže. Z této retenční nádrže se připouští regulovaný odtok dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace v hodnotě 10 l/s/ha. Dle konkrétních geologických poměrů na pozemku bude uplatněna možnost zasakování dešťových vod.

Stavební využití pozemků***Přípustné využití:***

- stavby pro občanské vybavení – sport a pohybové aktivity (hlavní stavba),
-
- vedlejší stavby pro občanské vybavení (parkoviště, hřiště, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch,
- stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu staveb pro občanské vybavení,
- stavby technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- integrované vybavení – stravovací zařízení.

Nepřípustné využití:

- stavby a integrované vybavení, které nesouvisí s navrženým přípustným a podmíněně přípustným stavebním využitím pozemků,
- stavby pro reklamu.

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- výška hlavní stavby (počet nadzemních podlaží) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální,
- výška vedlejších staveb se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží,
- charakter zástavby je dán kódem navrhující typ zástavby.

Další podmínky využití

- akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů.

POZEMKY VÝROBY LEHKÉ (V-L)***Podmínky využití pozemků***

Připouští se využití pozemků pro stavby výrobních provozoven a služeb souvisejících s výrobou, které negativně neovlivňují okolí vymezeného souboru těchto stavebních pozemků (areál) nad hygienicky stanovenou přípustnou mez (provozovny výroby a výrobních služeb včetně souvisejících skladů a skladových ploch). Dále pak zahrnují pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů, stavby technické infrastruktury, pozemky pro doprovodnou zeleň zajišťující kvalitu prostředí a pro zeleň sloužící k odclonění rušivých jevů v území (hluk, exhalace, estetické závady).

Stavební pozemky jednotlivých staveb nebo soubory stavebních pozemků vytvářejících areály výroby budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání zaměstnanců a parkovací stání návštěvníků na těchto pozemcích budou umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny v retenčních nádržích, které budou příslušet k řešeným nemovitostem. Z těchto retenčních nádrží se připouští regulovaný odtok dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace v hodnotě 10 l/s/ha. Dle konkrétních geologických poměrů na pozemku bude uplatněna možnost zasakování dešťových vod.

Stavební využití pozemků***Přípustné využití:***

- stavby a zařízení pro výrobu, skladování a služeb souvisejících s výrobou, u nichž negativní vlivy na okolí nepřesahují hranice areálu
- stavby pro administrativu a provoz
- vedlejší stavby pro výrobu (parkoviště, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu staveb pro výrobu
- stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- zvláště velké zdroje plyných a prašných emisí, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace) přesahují hranice areálu

- sklady biologického, toxického a radioaktivního odpadu
- stavby pro reklamu
- stavby a integrované vybavení, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- výška hlavní stavby (počet nadzemních podlaží) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- výška halové stavby (výška objektu v metrech nad přilehlým terénem) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- výška vedlejších staveb se stanovuje max. na jedno nadzemní podlaží
- charakter zástavby je dán kódem stanovující typ zástavby

Další podmínky využití

- negativní vlivy provozu s vazbou na dodržení zdravých životních podmínek nesmí přesáhnout hranici plochy pro výrobu a skladování,
- bude posouzena vhodnost umístění návrhových lokalit z hlediska předpokládané hlukové zátěže,
- záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví.

POZEMKY DOPRAVY SILNIČNÍ (D-S)

Podmínky využití pozemků

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací a jiných druhů dopravy. Jejich součástí mohou být související zařízení technické infrastruktury a pozemky doprovodné a izolační zeleně.

Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch budou řešeny v souladu s přijatou koncepcí odvodnění řešené plochy.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi apod.)
- stavby technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- stavby pro reklamu

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou stanoveny.

POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÝCH (P-U)

Podmínky využití pozemků

Plochy veřejných prostranství jsou navrženy za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Zahrnují pozemky pro veřejná prostranství zajišťující dopravní a technickou obsluhu přilehlých stavebních pozemků. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby komunikací, technické infrastruktury a stavby dotvářejících veřejná prostranství (chodníky, městský mobiliář, doprovodná zeleň). Dle vymezené prostorové regulace je na těchto pozemcích požadováno umístění vzrostlé městské zeleně – stromů, stromořadí.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury (místní komunikace, chodníky, parkovací stání, atd.)
- stavby technické infrastruktury
- stavby a zařízení městského mobiliáře

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce, apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru
- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. konstrukce pro umístění nádob na separovaný odpad, apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. informační a reklamní zařízení, apod.) za podmínky, že svou funkcí, architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru

Nepřípustné využití:

- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným a podmíněně přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou navrženy.

POZEMKY ZELENĚ PARKOVĚ UPRAVENÉ (Z-P)

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků jako veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy parkově upravené zeleně a sloužící pro relaxaci obyvatel přilehlého území. Možné je doplňkové využití pro veřejně přístupná hřiště, umístění městského mobiliáře a využití pozemků pro pěší a cyklistickou dopravu. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu pozemků a stavby technické infrastruktury.

Odvedení dešťových vod bude řešeno zasakováním.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy
- stavby dětských a veřejných hřišť

- stavby a zařízení městského mobiliáře

Podmíněně přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu pozemků městské zeleně a stavby pro pěší a cyklistickou dopravu
- stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby a objekty, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním nebo podmíněně přípustným využitím pozemků
- stavby pro reklamu.

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou navrženy.

POZEMKY ZELENĚ OCHRANNÉ A IZOLAČNÍ (Z-O)

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků jako veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy zeleně a sloužící k odclonění rušivých jevů v území (hluk, exhalace, ochrana před erozí, ochrana před extravilánovými vodami, estetické závady). Dále pak zahrnují pozemky pro stavby technické infrastruktury.

Odvedení dešťových vod bude řešeno zasakováním.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- liniová výsadba, výsadba remízků stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin, trvalé travní porosty, zatravněné příkopy, zasakovací pásy, protierozní úpravy.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby technické infrastruktury,
- stavby dopravní a liniové technické infrastruktury za podmínky, že nebudou negativně ovlivňovat hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

- stavby a objekty, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním nebo podmíněně přípustným využitím pozemků.

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou navrženy.

Územní studií se navrhuje podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb**Stavební čára**

Stavební čarou se rozumí rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu.

Čára definuje umístění hlavní stavby vzhledem k uličnímu profilu (veřejný dopravní prostor) vymezeného pozemky dopravy a veřejných prostranství. Hlavní objem stavby musí tuto hranici respektovat. Jedná se o polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Do max. 1 m před stavební čáru smějí vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy, které jsou součástí stavebního objemu hlavní stavby.

Ve ztížených prostorových situacích (např. v případě výrazně šikmé parcelace vzhledem k ose veřejného prostranství), kde nelze jednoduše průčelí hlavní stavby na tuto linii umístit, se na stavební čáru umístí alespoň část průčelí (např. nároží).

Stavební čára je zároveň stavební hranicí pro vedlejší stavby.

Stavební hranice

Čára definuje hranici, ke které je možné v rámci vymezeného pozemku umístit hlavní stavbu a definované vedlejší stavby. Objem hlavní stavby a vedlejší stavby (mimo nezbytné zpevněné manipulační plochy, technické infrastruktury, opěrné zdi, oplocení) nesmí tuto hranici překročit, ale mohou od této čáry ustoupit směrem dovnitř pozemku.

Nezastavitelná část pozemku z hlediska ochranné zeleně

Vymezuje nezastavitelnou část pozemku s požadavkem na využití pro vzrostlou zeleň s izolační funkcí.

Hranice areálů v oplocení

Hranice určuje pozemky, které vytváří areál územně a prostorově vymezený oplocením.

Úsek vjezdů

Navrhuje úsek, ve kterém je požadováno řešit dopravní obsluhu vymezených stavebních pozemků z veřejného dopravního prostoru (pozemků dopravy silniční a veřejných prostranství).

Trasa pěšího průchodu pozemky

Určuje trasu požadovaného pěšího průchodu přes pozemky. Nevymezuje se na pozemcích veřejných prostranství.

Transformovna

Navrhuje požadavek na umístění distribuční transformační transformovny.

Stanoviště sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu

Navrhuje požadavek na umístění sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu.

Stromořadí

Navrhuje úsek pozemků, ve kterém je požadována výsadba stromořadí.

Vzrostlá zeleň v uličním prostoru

Navrhuje uliční prostory, ve kterých je požadována výsadba vzrostlé zeleně – stromů. Výsadba bude realizována v koordinaci s vedením sítí technické infrastruktury, umístění parkovacích stání a vjezdů.

Dětské hřiště

Navrhuje požadavek na umístění hřiště pro děti a mládež veřejně přístupné.

Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu

Vyjadřuje poměr zastavěné plochy hlavní stavbou na úrovni terénu k celkové výměře pozemku. Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální.

Míra zastavění pozemku pro všechny stavby

Vyjadřuje poměr plochy zastavěné všemi stavbami k celkové výměře pozemku. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých hlavních a vedlejších staveb

Míra zastavění pozemku pro všechny stavby je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální.

Výška hlavní stavby

Navrhuje maximální (ve vybraných případech minimální – označeno regulativem) počet plných nadzemních podlaží hlavní stavby. Podkroví je regulativem považováno za plné nadzemní podlaží. Dvojdomy a trojdomy musí mít shodnou výšku objektů a shodný typ zastřešení.

Pro halové stavby je regulativem stanovena maximální výška objektu v metrech nad přilehlým terénem.

Výška zástavby je vázána na stavební čáru a stavební hranici.

Typ zástavby

Navrhuje příslušnost stavebního pozemku k určitému charakteristickému typu zástavby vyplývající z konkrétních podmínek v řešené ploše.

srd	samostatně stojící rodinné domy
drd	samostatně stojící rodinné domy, rodinné dvojdomy a trojdomy
rrd	řadové rodinné domy
v	stavby volně stojící
a	stavby vytvářející areál

Typ zastřešení

Navrhuje požadavek na způsob zastřešení hlavní stavby.

p - ploché zastřešení

s - zastřešení šikmou střechou

Zastřešení šikmou střechou

Navrhuje se zastřešení, které má minimálním sklon 20% a maximální sklon 45%. Šikmá střecha musí mít definovatelný hřeben střechy.

Kóta rozhodujících vzdáleností u prostorových regulací

Vzdálenost definována kótou v metrech navrhuje rozhodující parametry uplatněných prostorových regulací.

Výklad pojmů

Stavba

(dle stavebního zákona § 5 Stavba, odstavec 1)

Stavbou se rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.

Hlavní stavba

Stavbou hlavní souboru staveb se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb.

pozemky bydlení individuálního

stavby pro bydlení v rodinných domech

ostatní stavební pozemky

stavby určené pro převažující funkční využití

Vedlejší stavby k hlavní stavbě

Vedlejší stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.

Jedná se o stavby, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí a zabezpečují její funkčnost (užitelnost), nebo doplňují základní funkci stavby hlavní (garáže, kryté parkovací stání, terasy, bazény, altány, skleník, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch a technické infrastruktury.

Podzemní podlaží

Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby.

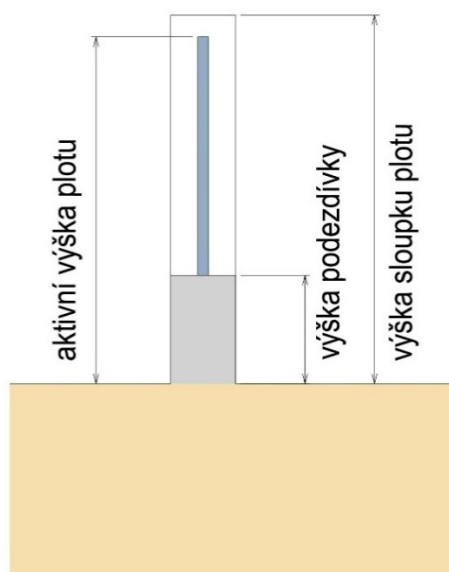
Nadzemní podlaží

Nadzemním podlažím se rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní.

Podkroví

Podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití.

Výška oplocení



PODROBNĚJŠÍ PROSTOROVÉ REGULACE

Město Hustopeče aktivně zahájilo proces přípravy výstavby rodinných v nové rezidenční části města. V souvislosti s tímto impulzem je také zapotřebí uvést záměr do souladu s platnou legislativou v oblasti územního plánování a stavem území.

Hlavním impulzem pro zpracování aktualizace územní studie S5 a S9 tak bylo nové vybudování komunikace s chodníky na okraji rostlé zástavby, souběžné s ulicí Generála Peřiny. Zde byly městské pozemky rozparcelovány pro výstavbu rodinných domů ve dvou skupinách, oddělených příčnými komunikacemi. První část byla navržena pro devět parcel rodinných domů, druhá část pro deset parcel. Na každou parcelu byly vybudovány nové vjezdy a napojení na technickou infrastrukturu. Takto připravené území je nutno respektovat v návrhu umístění rodinných domů. Terénní konfigurace je velmi příznivá pro rodinnou výstavbu, neboť se terén mírně svažuje jihovýchodním směrem k nově vybudované okrajové – obvodové komunikaci.

Rodinné domy jsou rozděleny podle umístění k okolí do dvou stavebních kategorií. Na stranu ke stávající, rostlé zástavbě, jsou navrženy rodinné domy se sedlovou střechou (suterén, přízemí, obytné podkrovní), na stranu k ulici Starovická a do středu nové zástavby jsou navrženy rodinné domy s rovnou střechou (suterén, přízemí, nadzemní podlaží.) Odstup od sousedních pozemků je stanoven na min. 2 m dle stavebního zákona.

Ploty mezi soukromými pozemky a veřejným prostorem (chodníky a komunikace) jsou navrženy jako max. 1,5 m vysoké opticky průhledné, nebo poloprůhledné. Možné je oplocení (viz. vizualizace) jako stříhané zelené ploty s možnou vnitřní podkonstrukcí. Brány vjezdů na pozemky mohou být navrženy například z ocelových, tenkostěnných profilů. Ploty mezi parcelami sousedů jsou navrženy max. 2 m a mohou být například z pletiva porostlého popínavou zelení.

Veškeré úpravy rodinných domů (zelené střechy) a jejich okolí by mělo odpovídat koncepci „Zeleného města“, jak v úpravě veřejné zeleně – aleje podél komunikací, tak v úpravě soukromých zahrad. Celkovým cílem je pak vytvoření kompaktního města prorůstáním stávající a nové zástavby.

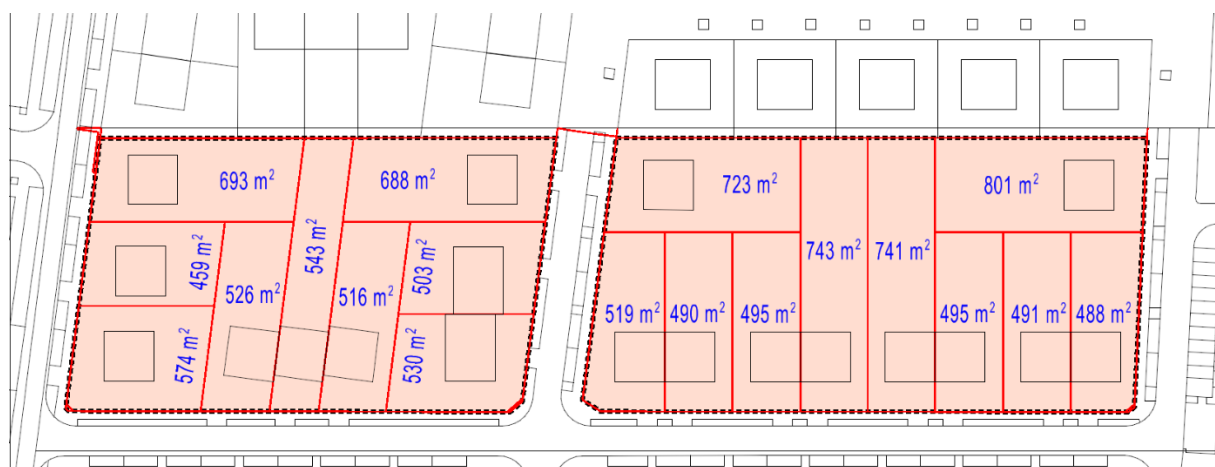


Závěrem by autoři chtěli podotknout, že naším konečným cílem není pouze vypracování urbanistické studie, která s technokratickou jasností předepisuje regulační zásady, ale také dosažení kvalitní konečné architektury nových objektů a čtvrtí. Ani sebelepší urbanistický koncept nepomůže, pokud samotní stavebníci nebudou usilovat o vysokou kvalitu a standard architektonický návrhů a staveb. Zde se musí k výstavbě přistupovat tak, že se nejedná o nějakou dostavbu okraje a periferie města, ale o vytváření svébytného „zahradního města“ se svoji vnitřní silou a kulturností v nejširším slova smyslu.



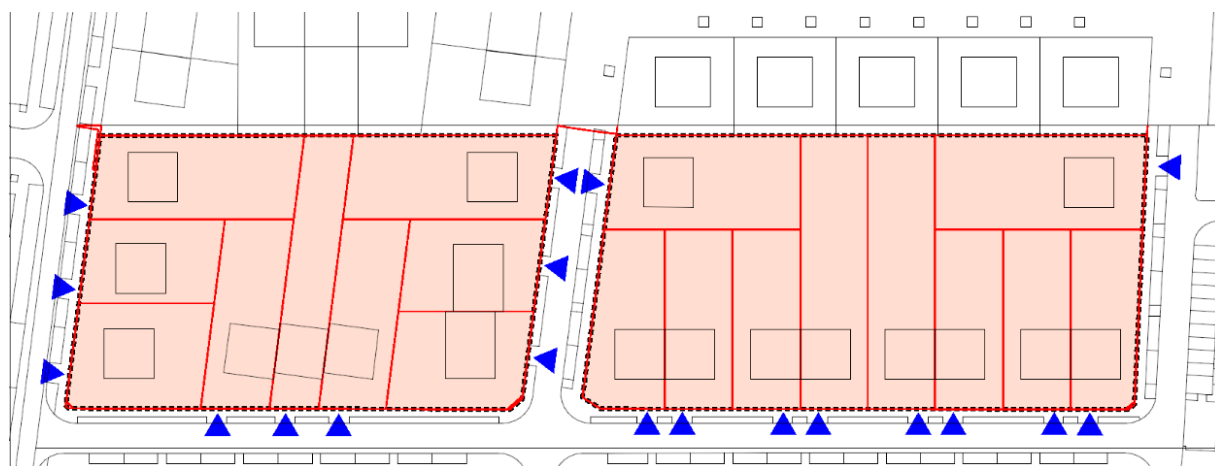
Nová parcelace a velikost stavebních pozemků

Územní studií jsou definovány podrobnější prostorové regulace pro novou výstavbu rodinných domů.



navržená nová parcelace stavebních pozemků dle geometrického plánu

Vjezdy



realizované vjezdy

Struktura



samostatně stojící rodinný dům

rodinné dvojdomy

rodinné trojdomy

dvojdomy a trojdomy

- shodná výška atiky

- shodné zastřešení

Podlažnost



1. nadzemní podlaží + podkroví

2. nadzemní podlaží

Zastřešení

 plochá střecha

 šikmá střecha

- min. sklon 20%

- max. sklon 45%

orientace hřebene

- rovnoběžně s uliční frontou

PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ A PODMÍNKY PRO VYTVOŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Ochrana urbanistických hodnot

Stavby na vymezených pozemcích územní studií musí svým měřítkem, objemem a architektonickým výrazem navazovat na stávající i připravovanou zástavbu v řešené části města Hustopeče.

Stavby na pozemcích pro bytové domy a rodinné domy musí svým uspořádáním a charakterem nízkopodlažních zástavby utvářet nová veřejná prostranství. Je vyžadováno umístění nových ploch pobytové zeleně, vytvoření nového náměstí s polyfunkčním obytným domem a kaplí. Cílem je vytvoření nové plnohodnotné městské čtvrti v okrajové části města.

Územní studie stanovuje maximální výšku zástavby na 4 nadzemní podlaží a určuje způsob zástavby na jednotlivých pozemcích.

Zástavba na pozemcích rodinných domů vytváří prostorový přechod do přírodního prostředí navazující na stávající město. Celkový charakter především nízkopodlažní zástavby s dostatkem zeleně na severozápadním okraji města bude zachován.

Ochrana krajinného rázu a přírodních hodnot

Je navržen princip postupného přechodu urbanistické struktury samostatně stojících rodinných domů při okraji zastavěného území, s významným podílem zeleně, do urbanistické struktury s řadovou zástavbou v novém obytném celku. Toto řešení navazuje na charakteristiku krajinného rázu typického pro město Hustopeče.

Veřejná prostranství s parkovou úpravou

Územní studie vymezuje pozemky veřejného prostranství s parkovou úpravou (pozemky parkově upravené zeleně), zajišťující dostatek veřejné zeleně pro obyvatele nové městské čtvrti. Navrhované pozemky budou kromě vzrostlé zeleně vybaveny městským mobiliářem a dětskými hřišti.

Uliční zeleň

Územní studie navrhuje umístit v rámci pozemků dopravy silniční a veřejných prostranství vzrostlou městskou zeď – stromořadí a vzrostlou zeď v uličním prostoru. Tím je umožněno využití pozemků pro doprovodnou zeď.

Obytná zeleň

Územní studie navrhuje na pozemcích určených pro bydlení v rodinných domech max. zastavění pozemku a jeho nezastavitelnou část. Nezastavěné a nezpevněné části pozemků budou využity pro zahrady s výsadbou ovocných a okrasných stromů.

Likvidace odpadů

Územní studie navrhuje způsob odvádění splaškových vod do veřejného kanalizačního systému a ČOV města Hustopeče. Bez připojení na veřejnou kanalizaci nebudou realizovány žádné stavby, které jsou zdrojem splaškových vod.

Územní studie navrhuje způsob sběru komunálního odpadu. Každý rodinný dům bude mít stanoviště pro sběrné nádoby na komunální odpad na vlastním pozemku.

Územní studie navrhuje v řešené ploše na vybraných pozemcích dopravy a veřejných prostranství požadavek na umístění sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu.

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Územní studie stanovuje podmínku provést v dalších stupních dokumentace pro výstavbu rodinných domů přiléhajících k pozemkům dopravy silniční a veřejných prostranství, po kterých je vedena páteřní obslužná komunikace s MHD a pozemkům lehké výroby zpracování hlukové posouzení.

Nejpozději v rámci řízení o povolení záměru musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby, případně ze stacionárního zdroje nepřekročí hygienické limity hluku stanovené pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostoty staveb, popř. budou navržena reálná protihluková opatření.

Územní studie navrhuje pro pozemky lehké výroby podmínku, že záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví.

PODMÍNKY POŽÁRNÍ OCHRANY A PODMÍNKY OCHRANNÝCH PÁSEM

Podmínky požární ochrany

Na pozemcích dopravy, veřejných prostranství a zeleně navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových vodovodních řadů, které musí zabezpečit požadavky na zdroj požární vody.

Na pozemcích dopravy a veřejných prostranství navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových místních komunikací. Tyto přístupové komunikace musí zabezpečit požadavky na příjezd a průjezd požárních vozidel.

Vymezené limity využití území

Ochrana územních zájmů Ministerstva obrany ČR

Na celém území v rozsahu působnosti města Hustopeče lze umístit a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice.

Zřizované ochranné pásmo primárního radaru (radar POV Sokolnice)

Město Hustopeče - sektor B. Ve vymezeném území ochranných pásem leteckých zabezpečovacích zařízení může být výstavba větrných elektráren výškově omezena nebo zakázána.

Ochranná pásma sítí veřejné infrastruktury, která budou v řešené ploše umístována, budou vycházet z platné legislativy.

PODMÍNKY PRO SOUVISEJÍCÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Územní studie Hustopeče S5 a S9 nevyvolává potřebu vymezovat na úrovni územní studie Návrh Veřejně prospěšných staveb (na úrovni studie bez legislativní opory).

V případě potřeby upřesnění veřejně prospěšné stavby vymezené platným územním plánem, je nutno:

- na základě územní studie aktualizovat požadavek na veřejně prospěšné stavby, nově vymezit nebo vypustit a formou Změny zapracovat do Územního plánu Hustopeče.

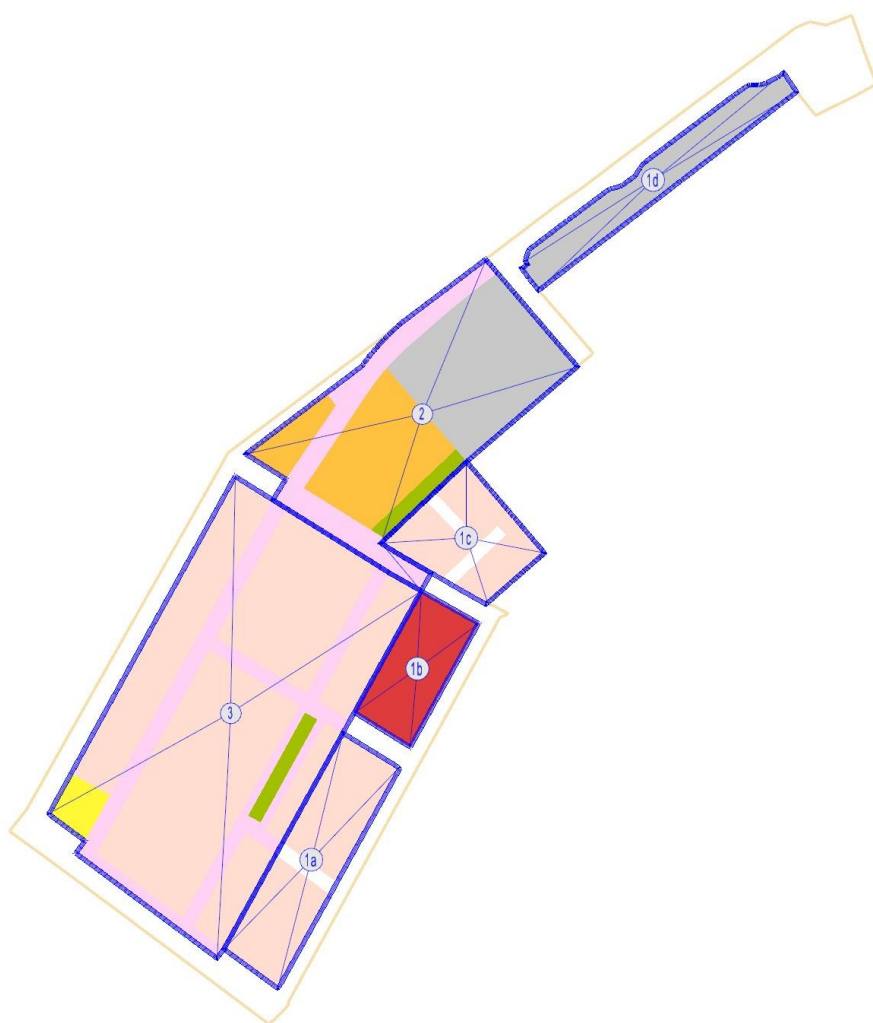
VYMEZENÍ STAVEBNÍCH CELKŮ - ETAPIZACE

Stavební celky

Studie vymezuje pro potřeby realizace řešené plochy stavební celky. Pro stavební celky jsou územní studií definovány pozemky nezbytné pro realizaci podmiňujících investic dopravní a technické infrastruktury.

Stavební celky vymezené územní studií

- 1a** – Výstavba rodinných domů – lokalita „Záhumenice“
- 1b** – Výstavba městské veřejné občanské vybavenosti
- 1c** – Výstavba rodinných domů – lokalita „Údolní sever“
- 1d** – Dostavba výrobní zóny – lokalita „Šibenky sever“
- 2** – Dopravní napojení nové městské čtvrti s výstavbou komerčních aktivit a dostavbou výrobní zóny
- 3** – Dostavba nové městské čtvrti



Etapizace

Územní studie předpokládá postupnou realizaci výstavby v řešené ploše v následujících etapách.

1. Etapa

Tato etapa umožňuje okamžitou výstavbu stavebních celků **1a, 1b, 1c a 1d** s napojením na stávající nově vybudované systémy dopravní a technické infrastruktury.

2. Etapa

Etapa předpokládá kompletní výstavbu stavebního celku **2**. Realizována bude výstavba nových komerčních aktivit v tomto sektoru města a dostavba výrobní zóny.

Napojení dopravy a TI na celoměstské systémy. Pro zahájení výstavby tohoto stavebního celku je nutná realizace nového veřejného dopravního koridoru s příslušnou technickou infrastrukturou od ulice Žižkova po ulici Údolní, v pokračování od dopravního napojení na ulici Brněnskou. Pro tuto páteřní komunikaci na severu města je zpracována potřebná projektová dokumentace.

3. Etapa

Etapa předpokládá výstavbu stavebního celku **3**. Realizována bude dostavba nové městské čtvrti s převažujícím bydlením v rodinných domech. Jako doplňující je navržena výstavba občanského vybavení (sport a pohybové aktivity).

Realizována bude výstavba rodinných domů v návaznosti na již vybudované vnější systémy páteřní dopravní a technické infrastruktury. Napojení TI na celoměstské systémy. Systémy jsou již připraveny v rámci realizace 1 a 2 stavebního celku.

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÉ BILANCE

Pro potřeby územní studie jsou bilance zpracovány na dvou úrovních:

- celková bilance plošného využití,
- bilance kapacitního zatížení.

Celková bilance plošného využití

Jedná se o celkovou bilanci a procentuální zastoupení pozemků s jednotnou funkční charakteristikou.

Funkční využití plochy	kód funkčního typu	rozloha (m ²)	(%)
pozemky bydlení individuálního – návrh	B-I	68 057	
pozemky bydlení – celkem	B	68 057	40,9 %
pozemky občanského vybavení veřejného – návrh	O-V	6 701	
pozemky občanského vybavení komerčního – návrh	O-K	10 911	
pozemky občanského vybavení – sport, pohybové aktivity – návrh	O-S	1 591	
pozemky občanského vybavení – celkem	O	19 203	11,5 %
pozemky výroby lehké – návrh	V-L	21 599	
pozemky výroby – celkem	V	21 599	12,9 %
pozemky dopravy silniční – stav	D-S	13 447	
pozemky dopravy silniční – návrh	D-S	19 346	
pozemky dopravy – celkem	D	32 793	19,7 %
pozemky veřejných prostranství všeobecných – stav	P-U	7 325	
pozemky veřejných prostranství všeobecných – návrh	P-U	6 245	
pozemky veřejných prostranství – celkem	P-U	13 570	8,2 %
pozemky zeleně parkově upravené – stav	Z-P	482	
pozemky zeleně parkově upravené – návrh	Z-P	2 393	
pozemky zeleně izolační – návrh	Z-O	8 448	
pozemky zeleně – celkem	Z	11 323	6,8 %
CELKEM		166 545	100 %

Bilance kapacitního zatížení

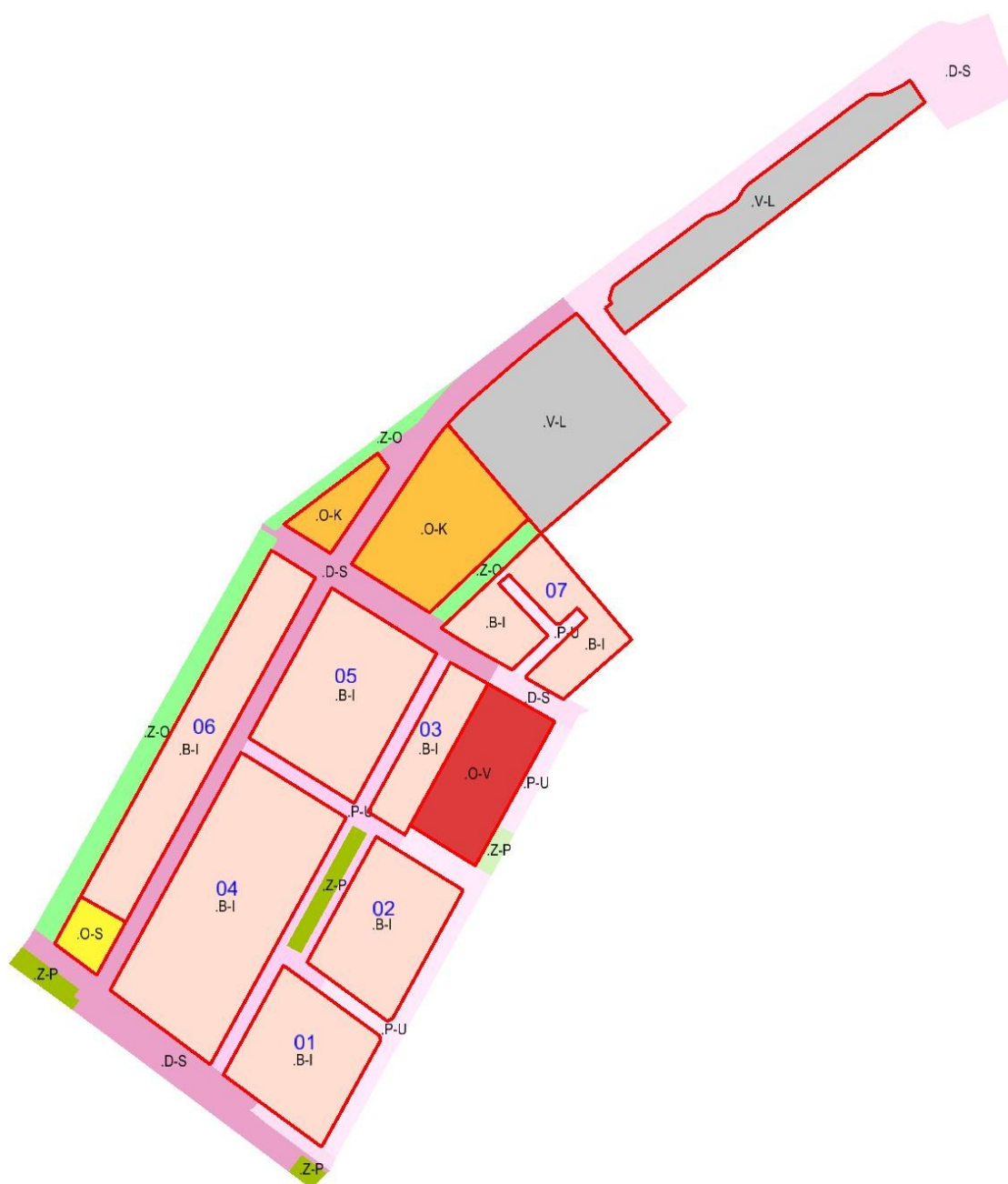
Bydlení v rodinných domech

Bilanční plocha	plocha m ²	Počet BJ	Počet obyvatel
01	8 121	16	56
02	8 078	15	53
03	3 986	10	35
04	18 342	33	116
05	11 357	21	74
06	10 976	18	63
07	7 264	12	42

Řešená plocha

Celkem 439 obyvatel

Bilanční schéma využití pozemků a bilančních ploch



SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

Grafické podklady

- Katastrální mapa (ČZÚK 202502 - *.dgn)
- ZABAGED – Výškopis – vrstevnice - *.dgn)

Územně plánovací dokumentace

- Územní plán Hustopeče 2024
úplné znění po Změně č. 6

Územně plánovací podklady

- ÚAP (Územně analytické podklady) ORP Hustopeče
Aktualizace, 2024
- Územní studie – Hustopeče S5
Územní studie – Hustopeče S9
12/2015
- Územní studie – Hustopeče S4
01/2017
- Územní studie – Hustopeče S3
06/2023

Ostatní podklady

- Urbanistická soutěž s názvem „Urbanistické řešení města Hustopeče – severozápad“
Vítězný návrh, 2014
- Hustopeče – obslužná komunikace Brněnská Žižkova, skutečné zaměření stavby
GEFIS, 06/2022
- Hustopeče – inženýrské sítě za „Generála Petřiny“, 1. etapa
Dokumentace skutečného provedení stavby (komunikace a zpevněné plochy, kanalizace splašková, kanalizace dešťová, vodovod, veřejné osvětlení.
Jančálek s.r.o., 2024
- Projekt na propojení kanalizace (splašková, dešťová) a komunikace mezi ul. Údolní a Žižkova
Projekt pro stavební povolení.
Jančálek s.r.o., 2024

SEZNAM ZKRATEK A ZAVEDENÝCH POJMŮ

ČOV	čistírna odpadních vod
MŠ	mateřská škola
NN	nízké napětí
ORP	obec s rozšířenou působností
RD	rodinné domy
RN	retenční nádrž
STL	středotlaký plyn
TS	trafostanice
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
ZŠ	základní škola