

ÚZEMNÍ STUDIE VELKÉ PAVLOVICE - OSTROVEC

Objednatel: Městský úřad Velké Pavlovice
Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, Odbor územního plánování
Zpracovatel: Ing. arch. Pavel Klein - KT architekti,
Kroftova 35, 616 00 Brno
tel: 605 944 569
e-mail: ktal@iol.cz
www.kt-arch.eu

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Pavel Klein
IČO: 72385120, ČKA 03647

Datum zpracování: 06/2026

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

NÁZEV PROJEKTU:	ÚZEMNÍ STUDIE VELKÉ PAVLOVICE – OSTROVEC
MÍSTO STAVBY:	k.ú. Velké Pavlovice, lokalita Ostrovec
OBJEDNATEL:	Městský úřad Velké Pavlovice
POŘIZOVATEL:	Městský úřad Hustopeče, Odbor územního plánování
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA:	Ing. arch. Lydie Filipová, vedoucí odboru
PODPIS:	
TYP DOKUMENTACE:	ÚZEMNÍ STUDIE
DATUM:	06/2026
AUTOŘI DOKUMENTACE:	Ing. arch. Pavel Klein - KT ARCHITEKTI
ZODPOVĚDNÝ ARCHITEKT:	Ing. arch. Pavel Klein, autorizovaný architekt ČKA 03647 IČO: 72385120, DIČ: 7409205496

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

1.	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	2
2.	URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ	4
a)	Vymezení řešeného území	4
b)	Požadavky pro vymezení a využití pozemků	5
c)	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	5
d)	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí	5
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE S ÚP VELKÉ PAVLOVICE	5
4.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE	7

2. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Územní studie Velké Pavlovice – Ostrovec (dále jen „územní studie“) je zpracována jako odborný podklad sloužící pro rozhodování v území, a to pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací (§ 67 odst. 2 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Cílem územní studie je stabilizace dosažené urbanistické stopy a ochrana kvality vystavěného prostředí.

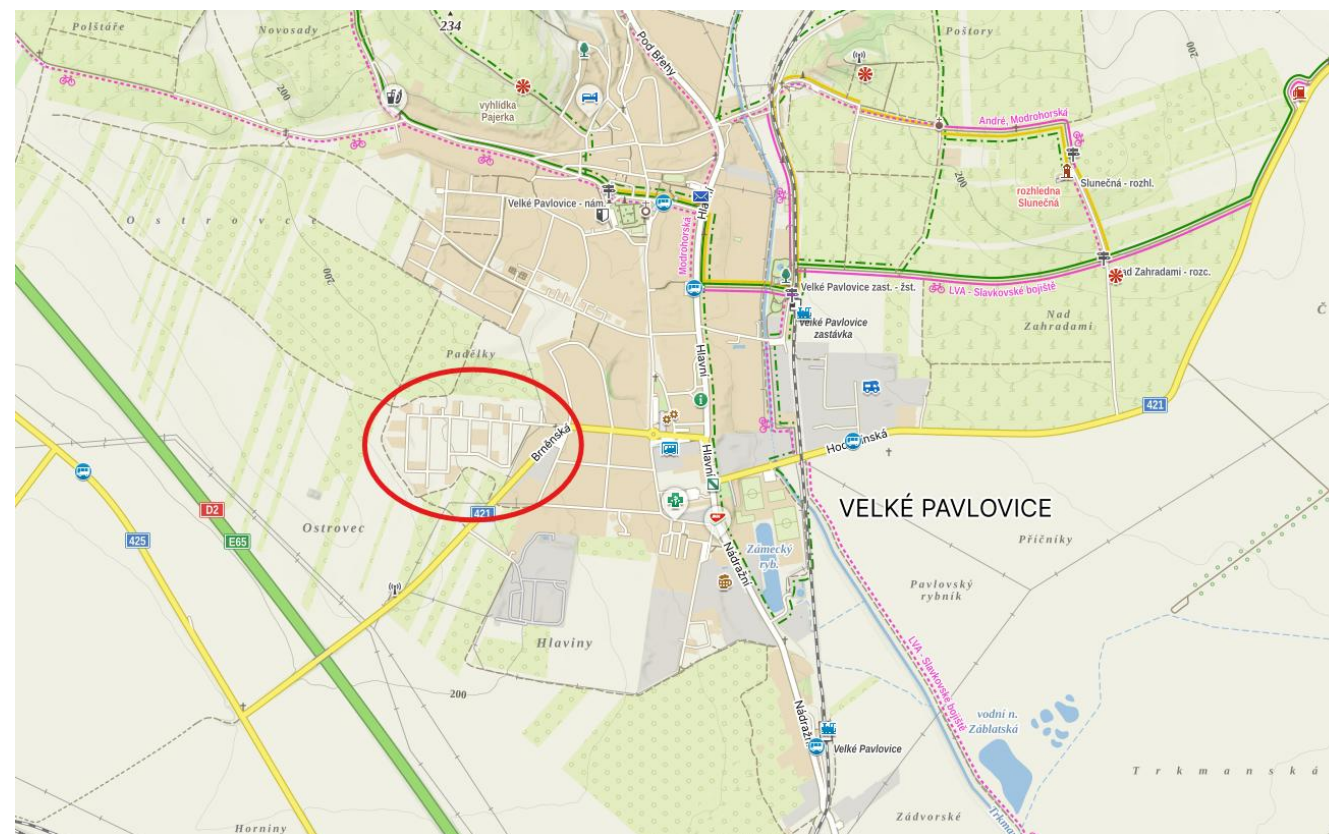
To vše v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Územní studie byla zpracována na základě Zadání ÚZEMNÍ STUDIE „Lokalita Ostrovec“, kterou zpracoval MěÚ Hustopeče, odbor územního plánování č.j.:MUH/56909/26/440 DNE 10.6.2026.

a) Vymezení řešeného území

Řešené území zahrnuje transformační plochu T.2.9 a-n dle platného územního plánu Velké Pavlovice úplné znění po změně č.5 (dále jen „ÚP Velké Pavlovice“) o přibližné výměře cca 10,8 ha. Vymezené řešené území je zobrazeno na výkrese č.2 Hlavní výkres.

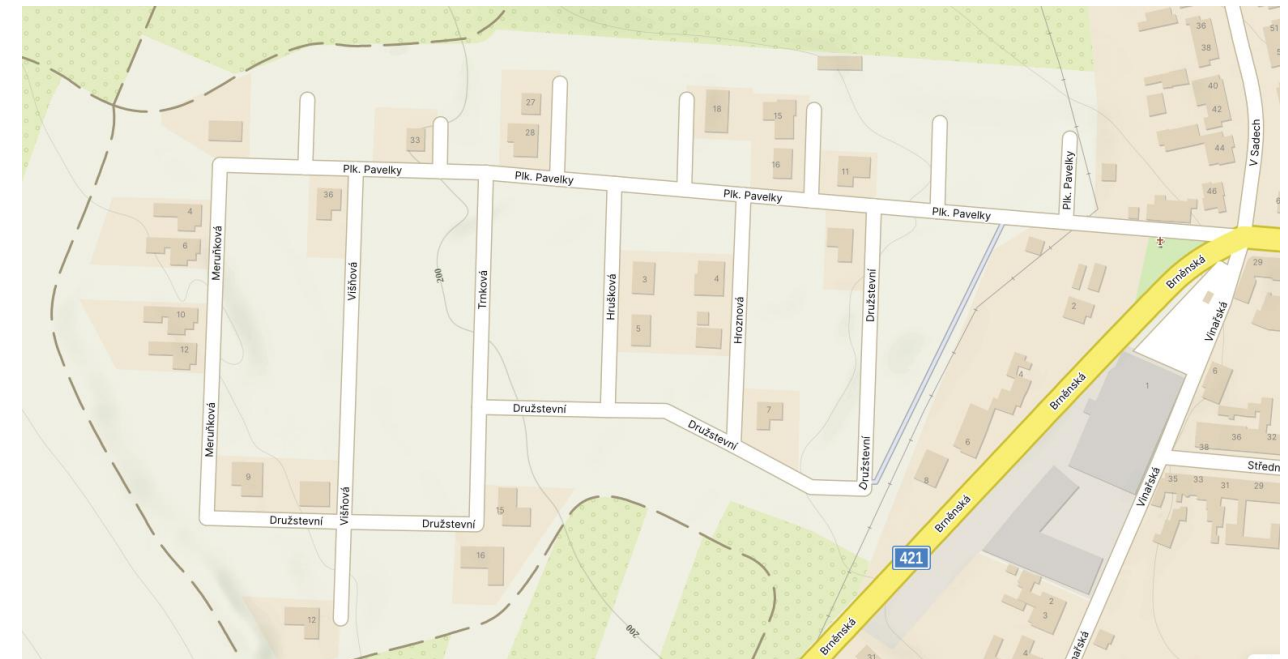
Dotčené parcely: viz příloha č.1



© Seznam.cz a.s. © Mapy.cz, s.r.o.

VLASTNICKÉ VZTAHY:

Dotčené stavební parcely jsou ve vlastnictví soukromých osob nebo společností. Uliční síť je ve vlastnictví města Velké Pavlovice.



© Seznam.cz a.s. © Mapy.cz, s.r.o.



Řešené území nad katastrální mapou.

b) Požadavky pro vymezení a využití pozemků

Řešené území je vymezeno v hlavním výkrese územní studie, pozemky budou využity v souladu s platným územním plánem.

c) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Dopravní napojení a sjezdy (§ 143 SZ):

- Každý stavební pozemek má vymezen právě jeden sjezd (připojení) na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.
- Zřizování **nových sjezdů a nájezdů** nad rámec stávajícího (projektovaného) stavu je **nepřípustné**. Důvodem je zajištění bezpečnosti a plynulosti provozu na přilehlých komunikacích a ochrana uličních čar.

Napojení na technickou infrastrukturu (TI) (§ 143 SZ a § 12 vyhl. č. 146/2024 Sb.):

- Stavební pozemky jsou napojeny na sítě TI stávajícími (nebo v rámci projektu schválenými) přípojkami, které jsou uloženy pod terénem.
- **Budování nových přípojek TI** (vodovod, kanalizace, elektro) pro další dělení pozemků je **zakázáno** s ohledem na limitní kapacitu hlavních řadů a souvisejících technologických objektů (čistírna odpadních vod, trafostanice, kapacita vodovodu).
- Jakékoli úpravy stávajících vedení musí respektovat prostorové uspořádání sítě a ochranu vegetačních ploch.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí

V rámci urbanistické koncepce je daná **transformační plocha** chápána jako území s dokončenou primární strukturou přepsanou do parcelace v území. Záměrem koncepce je **stabilizace dosažené urbanistické stopy** a ochrana kvality vystavěného prostředí. Rozdělení plochy na konkrétní stavební pozemky, realizované na základě podrobnější projektové dokumentace, je považováno za **cílový stav z hlediska intenzity využití území**. Jakékoli další dělení pozemků je nepřípustné, neboť by vedlo k narušení urbanistické kompozice, snížení podílu zeleně a překročení limitní kapacity veřejné dopravní a technické infrastruktury, která byla dimenzována na konkrétní počet stavebních jednotek a připojených subjektů.

Pro zajištění výše uvedené koncepce se stanovují tyto podmínky prostorového uspořádání a využití ploch:

Podmínky pro další dělení a scelování pozemků (§ 140 SZ):

- V předmětné ploše je **nepřípustné další dělení pozemků** za účelem vytváření nových stavebních pozemků.
- Stávající vymezení stavebních pozemků je konečné a odpovídá maximální přípustné míře využití území. Toto opatření je nezbytné pro zachování provozuschopnosti technické infrastruktury a parametrů uličních prostranství.

Koeficient zastavěné plochy

- Pro transformační plochy BV bydlení venkovské se stanovuje Koeficient zastavění plochy se stanovuje na **KZP=0,5**.

Ochrana veřejných zájmů (§ 137 SZ):

- Důsledné dodržování těchto omezení je vyžadováno za účelem ochrany vystavěného prostředí.
- Další zahušťování zástavby nad rámec definovaný stávajícími stavebními pozemky je považováno za rozpor s charakterem území a cíli územního plánování.

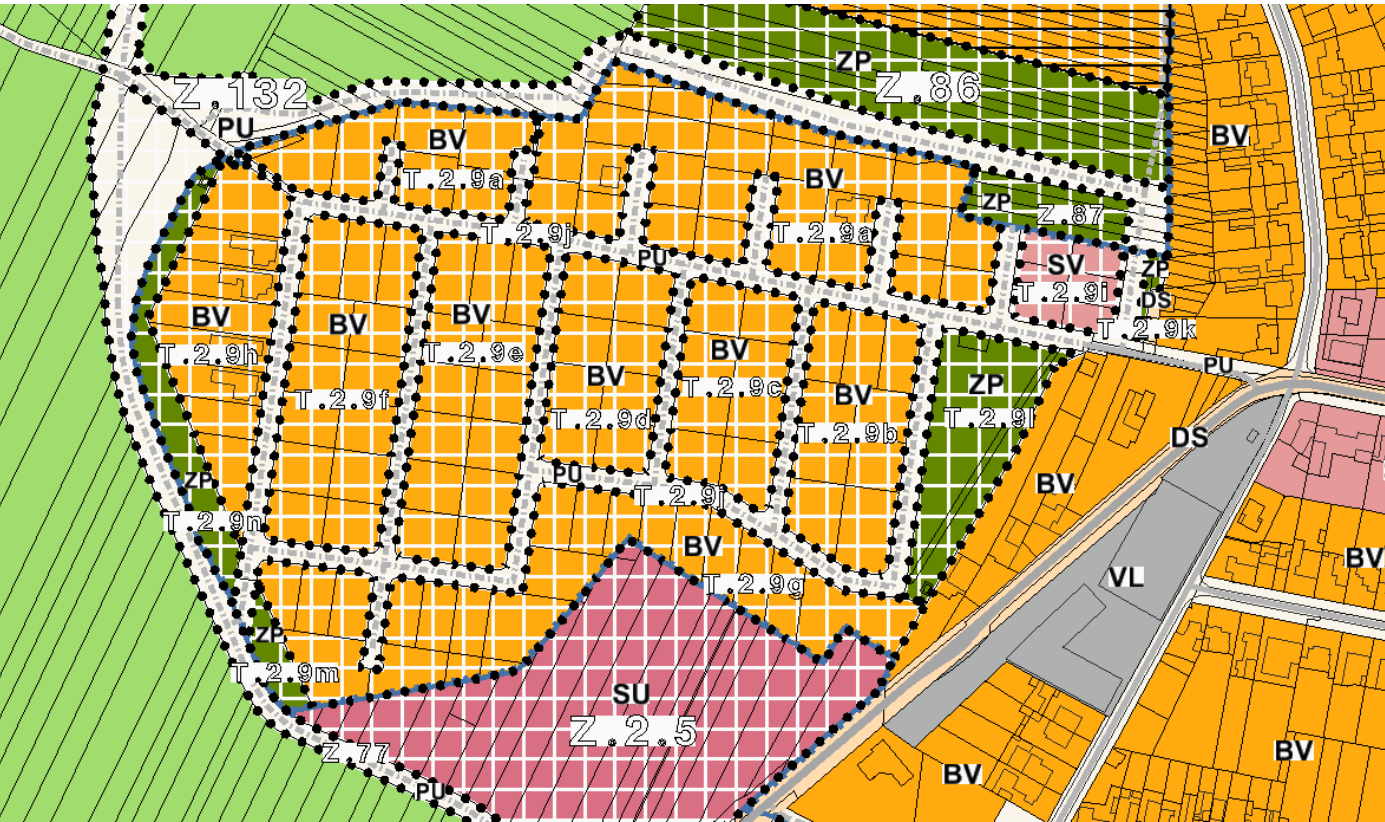
POZN: Podmínky prostorového uspořádání a využití ploch se netýkají již povolených záměrů.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE S ÚP VELKÉ PAVLOVICE

Řešené území zahrnuje transformační plochu T.2.9 a-n dle platného územního plánu Velké Pavlovice úplné znění po změně č.5 (dále jen „ÚP Velké Pavlovice“) o přibližné výměře cca 10,8 ha. Vymezené řešené území je zobrazeno na výkrese č.1 Hlavní výkres.

ÚZEMNÍ PLÁN

Řešené území zahrnuje transformační plochu T.2.9 a-n dle platného územního plánu Velké Pavlovice úplné znění po změně č.5 (dále jen „ÚP Velké Pavlovice“) s funkčním využitím BV bydlení venkovské, SV smíšené obytné venkovské, ZP zeleň parková a parkově upravené plochy, PU veřejná prostranství všeobecná o přibližné výměře cca 10,8 ha.



Výřez z Hlavního výkresu ÚP Velké Pavlovice.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BV	BYDLENÍ VENKOVSKÉ	Hlavní využití: bydlení v rodinných domech Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, vinné sklepy, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, vinné sklepy. Zařízení a jiná opatření pro protierozní a protipovodňovou ochranu. Nepřípustné využití: bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí

		výška objektů (římasy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotu ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje. U plochy BV Z.01, Z.12, Z.13, Z.14 se připouští pouze jednopodlažní zástavba plus obytné podkrovní. U lokalit za ulicí Trávníky (ozn. TR 2) vymezených v Hlavním výkrese byla stanovena maximální povolená výška zástavby 3,2 m vztažená k úrovni obslužné komunikace U lokalit za ulicí Trávníky (ozn. TR 1,3) vymezených v Hlavním výkrese se připouští pouze jednopodlažní zástavba plus obytné podkrovní.
SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky pro bydlení, pozemky pro občanské vybavení místního významu <u>Přípustné využití:</u> rodinné domy, bytové domy, domy sociálních služeb, vinařské domy, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, vinné sklepy. Zařízení a jiná opatření pro protierozní a protipovodňovou ochranu. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v území. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží plus podkrovní, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotu ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

BV T.2.9a,b,c,d, e,f,g,h	bydlení venkovské	Etapa realizace I. V rámci plochy T.2.9 bude podpořena adaptace na změnu klimatu, doporučuje se realizace drobných vodních prvků využívajících dešťovou vodu. Podporovat však a zejména využití dešťových vod v rámci dané plochy. Podpořit možnost realizace drobných vodních prvků využívajících dešťovou vodu Podporovat výstavbu v nízkoenergetickém nebo pasivním standardu. Podpořit využití obnovitelných zdrojů energie (především solární, FVE aj.) Podporovat adaptační opatření na budovách (např. zelené střechy, využití odpadní vody, stínící prvky, vhodná barevnost fasád ...)
--	---------------------------------	---

SV T.2.9i	smíšené obytné venkovské	Etapa realizace: I. V rámci plochy T.2.9 bude podpořena adaptace na změnu klimatu, doporučuje se realizace drobných vodních prvků využívajících dešťovou vodu
-----------------------------	--	---

Funkční plochy ZP zeleň parková a parkově upravené plochy a PU veřejná prostranství všeobecná nejsou v územní studii regulovány.

Územní studie je v souladu s platným územním plánem.

4. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST v počtu 7 listů

VÝKRESOVÁ ČÁST

01.	Výkres širších vztahů	1:5 000
02.	Hlavní výkres	1:2 000

Počet vyhotovení návrhu územní studie: 2 paré.

Příloha č.1 – parcelní čísla k datu 30.05.2026

TEXT_KM	PAR_VYMER	DRUPOZ_KOD
1109/395	698	14
1109/396	705	14
1109/397	706	14
1109/398	707	14
4640/3	184	14
1109/196	3315	14
4641/69	422	14
4641/70	279	2
4643/1	5	14
4644/2	10	14
4644/3	36	14
4644/4	38	14
4644/5	37	14
4644/6	33	14
4644/7	8	14
1109/452	214	13
1109/454	184	13
1109/436	1239	14
1109/453	147	13
1109/430	17912	14
1109/429	451	14
1109/431	117	14
1109/424	38	14
1109/425	471	14
1109/428	1199	14
1109/413	664	14
1109/414	345	14
1109/415	635	14
1109/416	519	14
1109/419	392	14
1109/417	432	14
1109/420	436	14
1109/418	386	14
1109/423	203	14
1109/421	394	14
1109/422	216	14
1109/426	10	13
1109/427	10	13
1109/450	229	13
1109/451	247	13
1109/455	154	13
1109/439	203	13
1109/442	193	14
1109/443	193	14
1109/444	149	14
1109/445	202	14
1109/446	278	14
1109/447	306	14

1109/448	405	14
1109/449	736	14
1109/441	291	14
1109/403	1105	14
1109/290	911	14
1109/291	1236	14
1109/401	798	14
1109/402	727	14
1109/404	787	14
1109/405	785	14
1109/295	940	13
1109/293	912	13
1109/294	995	14
1109/292	822	13
1109/296	774	13
1109/297	621	14
1109/298	570	14
1109/341	670	14
1109/339	850	13
1109/340	669	14
1109/342	1165	13
1109/343	760	14
1109/344	546	14
1109/345	562	14
1109/346	558	14
1109/412	138	14
1109/411	222	14
1109/347	1084	13
1109/348	631	14
1109/349	620	14
1109/350	475	14
1109/351	602	14
1109/353	653	14
1109/352	654	14
1109/354	653	14
1109/355	1618	14
1109/299	692	14
1109/300	699	14
1109/301	695	14
1109/302	692	14
1109/303	684	14
1109/304	781	14
1109/305	729	14
1109/306	719	14
1109/307	656	14
1109/308	667	14
1109/309	661	14
1109/315	701	14
1109/316	683	14
1109/311	632	14
1109/310	656	14

1109/313	707	14
1109/314	702	14
1109/312	693	14
1109/317	804	14
1109/318	778	14
1109/319	678	14
1109/320	677	14
1109/321	668	14
1109/322	659	14
1109/323	662	14
1109/324	661	14
1109/325	710	14
1109/326	662	13
1109/327	439	14
1109/328	650	14
1109/329	808	14
1109/330	662	14
1109/331	666	13
1109/332	666	13
1109/333	688	14
1109/334	680	14
1109/335	649	14
1109/336	662	14
1109/337	656	14
1109/338	1089	14
1109/440	90	13
1109/356	865	14
1109/357	464	14
1109/358	557	14
1109/359	557	14
1109/360	630	14
1109/361	541	14
1109/362	463	14
1109/367	562	13
1109/368	570	14
1109/369	543	14
1109/370	646	14
1109/375	518	14
1109/371	560	14
1109/381	535	14
1109/376	620	14
1109/377	646	14
1109/379	590	14
1109/380	653	13
1109/384	536	13
1109/385	606	13
1109/386	618	14
1109/387	756	14
4641/799	293	14
4641/800	375	14
4641/801	266	14

4641/802	190	14
4641/803	139	14
1109/363	737	14
1109/364	572	14
1109/365	262	14
1109/399	16	14
1109/400	16	14
1109/408	161	14
1109/409	34	14
1109/406	568	14
1109/407	931	14