;

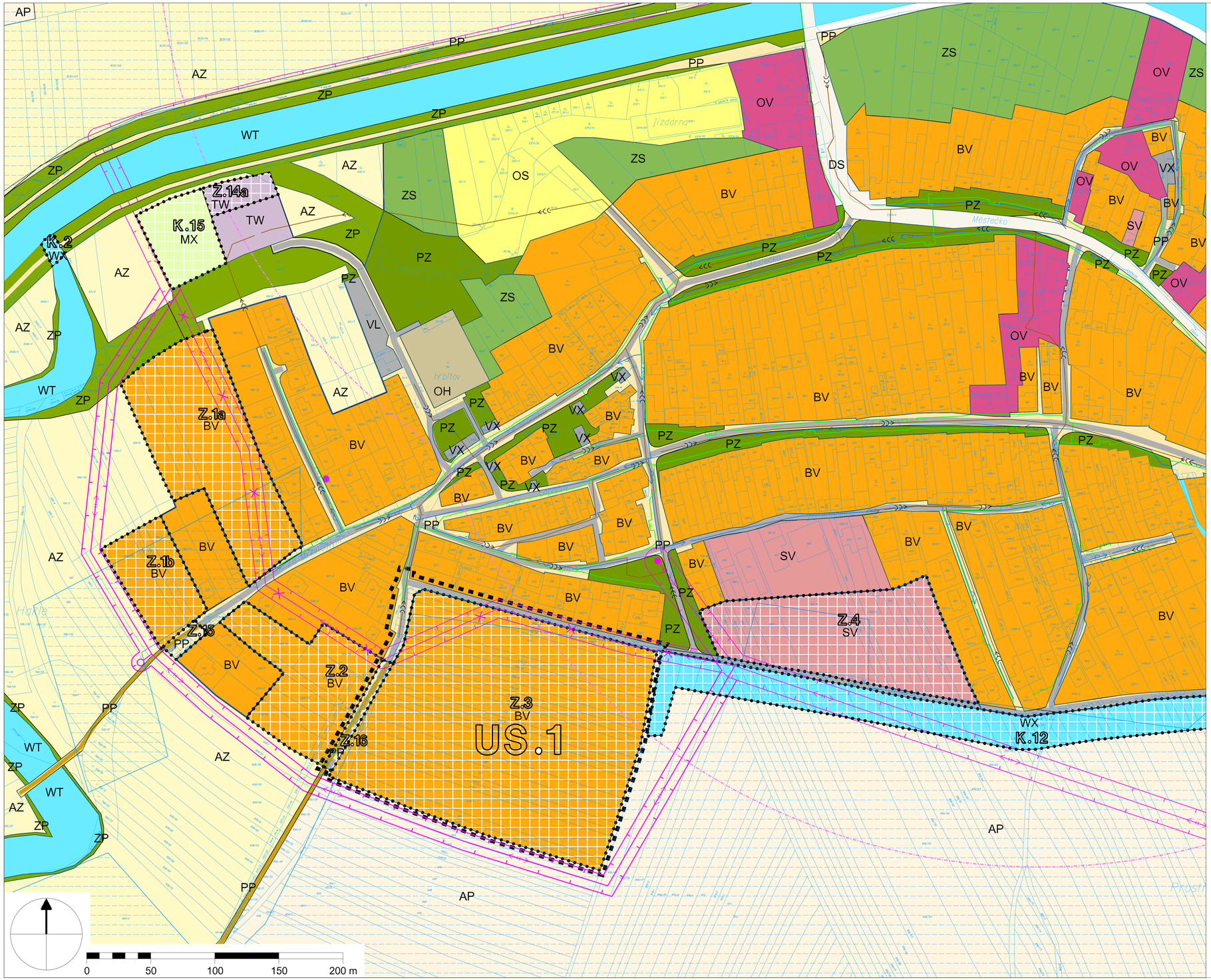
ÚZEMNÍ STUDIE US.1 PLOCHY Z.3

UHERČICE

lokalita P A D Ě L K Y



pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, zhotovitel: Ing. arch. Jiří Hála, návrh 06/2025



LEGENDA

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ

- hranice řešeného území územní studií
- hranice zastavěného území podle ÚP
- Z.3 hranice zastavitelných ploch a ploch změn v krajině podle ÚP

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stav	návrh	
BV	BV	bydlení venkovské
SV	SV	smíšené obytné venkovské
OV		občanské vybavení veřejné
OS		občanské vybavení - sport
OH		občanské vybavení - hřbitovy
VX		výroba vína a vinné sklepy
VL	VL	výroba lehká
TW	TW	vodní hospodářství
DS		doprava silniční
PP	PP	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
PZ		veřejná prostranství s převahou zeleně
ZS		zeleň sídelní
WT		vodní plochy a toky
WX	WX	retenční a protipovodňové
AP		pole
AZ		zemědělské
ZP		zeleň přírodního charakteru
	MX	deponie a rekultivace

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- místní komunikace
- účelové komunikace

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Tr Tr nadzemní elektrické vedení VN 22 kV a trafostanice
- zrušení nadzemního elektrického vedení 22 kV
- středotlaký plynovod
- veřejný pitný vodovod
- stoky splaškové kanalizace

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ A OCHRANNÁ PÁSMA

- docházková vzdálenost autobusových zastávek
- ochanné pásmo el. vedení VN 22 kV a trafostanice
- meliorace - provedená odvodnění

Legenda všech ostatních zobrazených jevů - viz legenda koordinačních výkresů č. 4 a č. 5 Územního plánu Uherčice v aktuálním znění účinném od 9. 6. 2023.

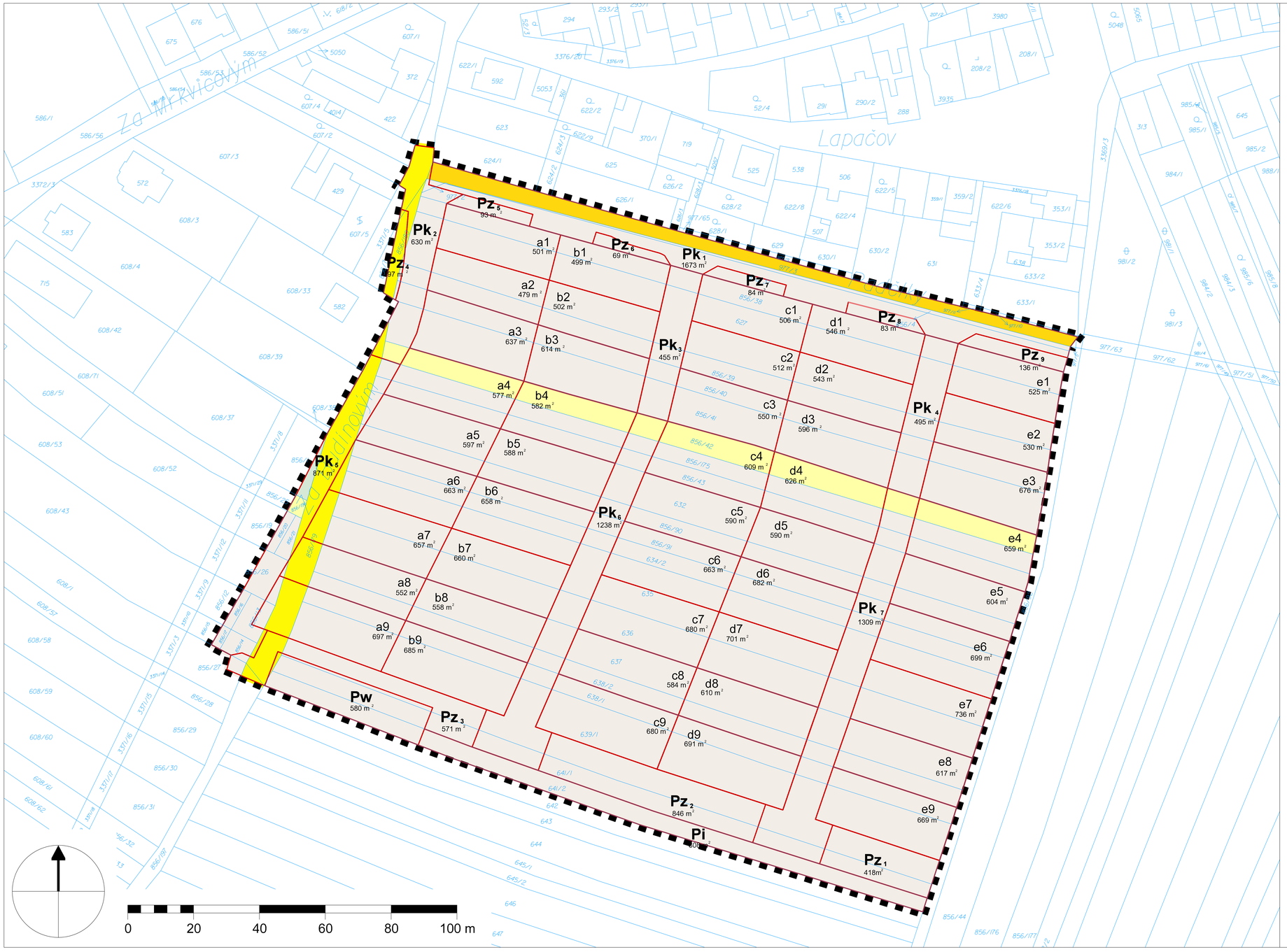
AUTORIZOVANÝ URBANISTA ČKA 01 072 ČESKÁ REPUBLIKA Ing. arch. Jiří Hála

ÚZEMNÍ STUDIE US.1 PLOCHY Z.3 UHERČICE LOKALITA PADĚLKY

pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, zhotovitel: Ing. arch. Jiří Hála, návrh 06/2025

1 ŠIRŠÍ VZTAHY A LIMITY V ÚZEMÍ

měřítko 1 : 2 000



LEGENDA

HRANICE A ČLENĚNÍ POZEMKŮ

- hranice řešeného území územní studií
- a1-e9 dělení a označení stavebních pozemků pro bydlení
- Pk_{1-7} dělení a označení veřejných prostranství pro komunikace a vjezdy
- Pz_{1-9} dělení a označení veřejných prostranství pro zeleň
- Pi dělení a označení veřejných prostranství izolačních
- Pw dělení a označení veřejných prostranství retenčních

VLASTNÍCKÉ VZTAHY K POZEMKŮM

- pozemky občanů
- Obec Uherčice
- ČR Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
- ČR Státní pozemkový úřad
- soukromé organizace

DALŠÍ ÚDAJE

- 856/40 katastrální mapa a čísla parcel pozemků
- 500 m² přibližné výměry vymezených pozemků v m²

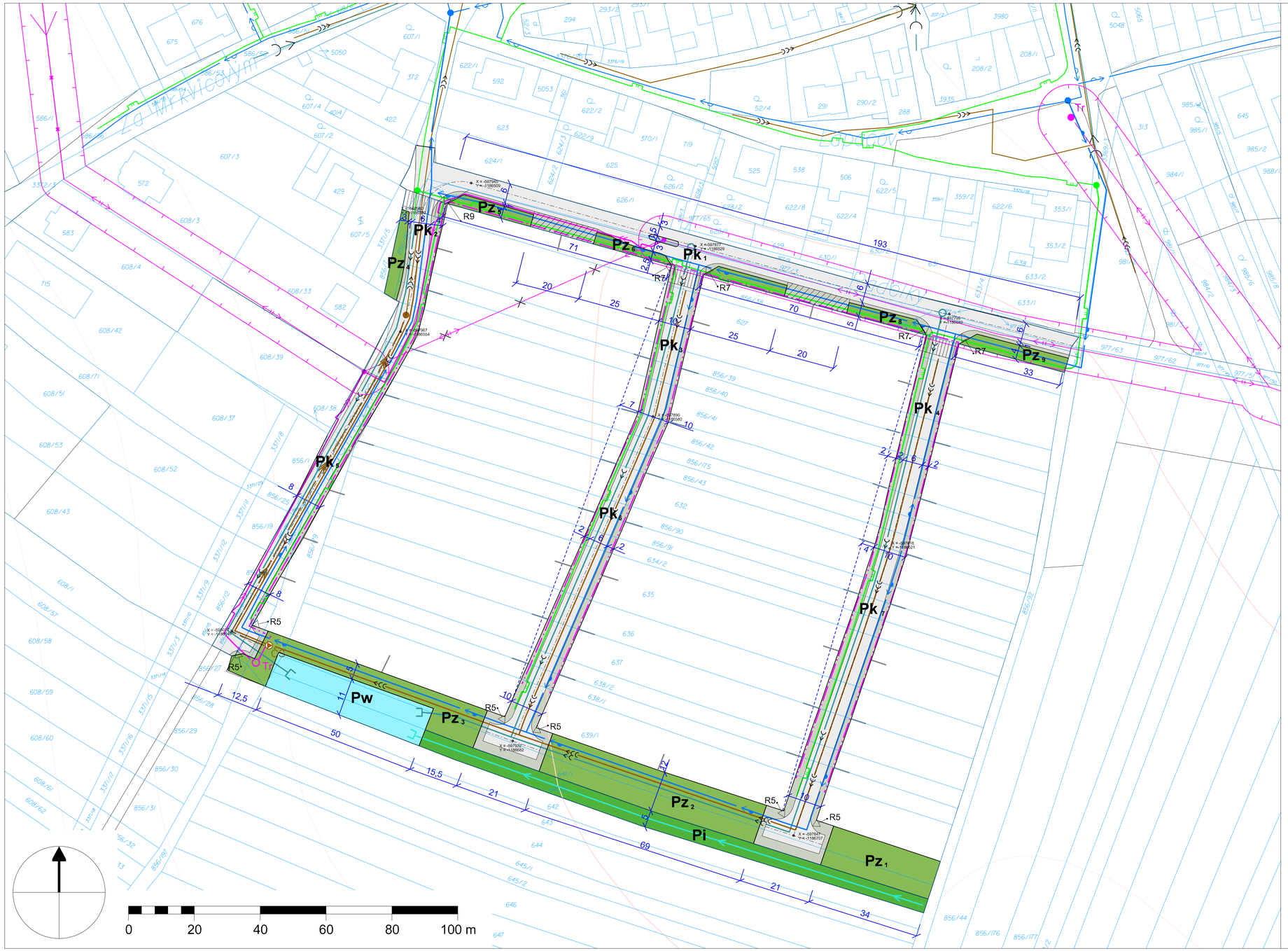
AUTORIZOVANÝ URBANISTA (A23) Ing. arch. Jiří Hála ČKA 01 072 ČESKÁ REPUBLIKA

ÚZEMNÍ STUDIE US.1 PLOCHY Z.3 UHERČICE LOKALITA PADĚLKY

pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, zhotovitel: Ing. arch. Jiří Hála, návrh 06/2025

2 ZÁKLADNÍ DĚLENÍ POZEMKŮ A VLASTNICKÉ VZTAHY

měřítko 1 : 1 000



LEGENDA

HRANICE A ČLENĚNÍ POZEMKŮ

- hranice pozemků veřejných prostranství
- vyznačení okraje stavebních pozemků pro domy bydlení

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Pk 1-7 — vjezdy na pozemky a podélná stání
- Pk 1-7 — místní obslužná komunikace
- 10 — rozměry pozemků dopravní infrastruktury a veřejných prostranství
- R7 — poloměry vnitřních oblouků komunikace v metrech
- X = -597816 Y = -1186539 — polohopisné souřadnice zlomových bodů komunikace
- zvýšený dopravní zpomalovací retardér do obytné zóny s omezením rychlosti

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

stav	návrh	
Tr		nadzemní elektrické vedení 22 kV a trafostanice, návrh na zrušení
	Tr	kabelové elektrické vedení 22 kV a jeho napojení, navržená trafostanice
		ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení 22 kV
		kabelové elektrické vedení 230/400 V a veřejné osvětlení
		středotlaký plynovod a jeho napojení
		pitný vodovod a jeho napojení
		gravitační splašková kanalizace
	ČS	čerpací stanice splaškové kanalizace
		výtlačná splašková kanalizace na ČOV
		dešťová kanalizace do retenční nádrže
		vodní příkop

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- prostranství pro tříděný odpad
- Pz 1-9 — veřejné prostranství zeleň
- Pi — veřejné prostranství izolační
- Pw — veřejné prostranství retenční

OSTATNÍ VYZNAČENÍ

- 856/40 — katastrální mapa a čísla parcel pozemků
- výškové vrstevnice

V souběhu s inženýrskými sítěmi budou položeny telekomunikační a internetové kabely. S ohledem na použité měřítko nejsou znázorněny domovní přípojky. Prostorové uspořádání uličních vedení bude realizováno podle platných předpisů, zejména normy ČSN 73 6005. Trasování navržených rozvodů technické infrastruktury v územní studii není závazné. Řešení a napojení technické infrastruktury může být upřesněno v dalších stupních přípravy lokality v součinnosti s jejich správci a může být provedeno i jinak.

AUTORIZOVANÝ URBANISTA (A21)
Ing. arch. Jiří Hála
ČKA 01 072
ČESKÁ REPUBLIKA

ÚZEMNÍ STUDIE US.1 PLOCHY Z.3 UHERČICE LOKALITA PADĚLKY

pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, zhotovitel: Ing. arch. Jiří Hála, návrh 06/2025

4 NÁVRH VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

měřítko 1 : 1 000

LEGENDA

HRANICE A ČLENĚNÍ POZEMKŮ

- hranice řešené zastavitelné ploch
- hranice stavebních pozemků pro
- hranice podrobněji členěných dru
- hranice navržené místní obslužné

DRUHY PODROBNĚJI ČLENĚNÝCH POZEMKŮ

- Br1-5 bydlení rodinné domy a vedlejší s
- Bp1-5 bydlení předzahrádky a vjezdy
- Bz1-3 bydlení zahrady za domy
- Pk1-7 veřejné prostranství komunikace
- Pz1-9 veřejné prostranství zeleň
- Pi veřejné prostranství izolační
- Pw veřejné prostranství retenční

PRVKY REGULACE

- stavební čára
- 10 rozměry a odstupy pozemků s po

OSTATNÍ VYZNAČENÍ

- 856/40 katastrální mapa a čísla parcel po
- výškové vrstevnice
- předpokládané umístění a tvary r
- a1-e9 číslování celkem 45 stavebních p
- Tr navržená trafostanice
- ČS čerpací stanice splaškové kanaliz

AUTORIZOVANÝ URBANISTA Ing. arch. Jiří Hála ČKA 01 072 ČESKÁ REPUBLIKA

ÚZEMNÍ STUDIE US.
UHERČICE LOKALIT

pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, zhotovitel:

3 NÁVRH URBANISTIC

měřítko 1 : 1 0

20 40 60 80 100 m



LEGENDA

HRANICE A ČLENĚNÍ POZEMKŮ

- hranice řešené zastavitelné plochy Z.3
- hranice stavebních pozemků pro domy bydlení
- hranice podrobněji členěných druhů pozemků
- hranice navržené místní obslužné komunikace

DRUHY PODROBNĚJI ČLENĚNÝCH POZEMKŮ

- $Br_{1-5.1}$ bydlení rodinné domy a vedlejší stavby
- $Bp_{1-5.1}$ bydlení předzahrádky a vjezdy
- Bz_{1-3} bydlení zahrady za domy
- Pk_{1-4} veřejné prostranství komunikace a vjezdy
- Pz_{4-10} veřejné prostranství zeleň
- Zp zemědělská půda - pole

PRVKY REGULACE

- stavební čára
- 10 rozměry a odstupy pozemků s podrobností 0,5 m

OSTATNÍ VYZNAČENÍ

- 856/40 katastrální mapa a čísla parcel pozemků
- výškové vrstevnice
- předpokládané umístění a tvary rodinných domů a jejich zastřešení
- a1-3 - e1-3 číslování 15 stavebních pozemků bydlení 1. etapy
- Tr navržená trafostanice
- ČS čerpací stanice splaškové kanalizace
- 501 m² přibližné výměry pozemků v m²

AUTORIZOVANÝ URBANISTA (A12)
Ing. arch. Jiří Hála
ČKA 01 072
ČESKÁ REPUBLIKA

ÚZEMNÍ STUDIE US.1 PLOCHY Z.3 UHERČICE LOKALITA PADĚLKY

pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, zhotovitel: Ing. arch. Jiří Hála, návrh 06/2025

3.1 PRVNÍ ETAPA URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

měřítko 1 : 1 000

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST strana:

1. Základní údaje 2
2. Řešené území - stav a přehled dotčených parcel 2
3. Využití plochy Z.3, podmínky stanovené v územním plánu a jejich dodržení ….. 5
4. Kapacitní údaje řešené plochy územní studií US.1 6
5. Druhy podrobněji členěných pozemků a jejich využití 7
6. Urbanistické řešení a uspořádání výstavby na pozemcích .
   6.1. Urbanistické řešení a dělení pozemků 8
   6.2. Řešení zástavby na pozemcích bydlení a její charakter 9
   3.3. Řešení pozemků veřejných prostranství 10
   6.4. Zásady prostorového uspořádání staveb na pozemcích 10
7. Řešení dopravní infrastruktury - komunikace 12
8. Řešení technické infrastruktury - inženýrské sítě 13
9. Limity využití území a řešení požadavků zvláštních právních předpisů 15
10. Postup zpracování a projednání studie 16

GRAFICKÁ ČÁST měřítko: /zpracování:

1 Širší vztahy a limity v území - výřez ÚP ..... 1 : 2 000
2 Základní dělení pozemků a vlastnické vztahy ..... 1 : 1 000
3 Návrh urbanistického řešení ..... 1 : 1 000
3.1 První etapa urbanistického řešení ..... 1 : 1 000
4 Návrh veřejné infrastruktury ..... 1 : 1 000
4.1 První etapa veřejné infrastruktury ..... 1 : 1 000
5 Venkovský řadový dům „statek H.1-UHE“ ..... 1 : 200

1. Základní údaje

Název studie:	Územní studie US.1 zastavitelné plochy Z.3 v Uherčicích, lokalita Padělky
Zadavatel:	Obec Uherčice, č. 32, 691 62 Uherčice
Pořizovatel:	Městský úřad Hustopeče, Odbor územního plánování, Dukelské náměstí 2/2, 693 01 Hustopeče
Zhotovitel:	Ing. arch Jiří Hála, autorizovaný urbanista ČKA č. 01 072, Viniční 101, 615 00 Brno - Židenice
Územní plán:	Úplné znění ÚP Uherčice po změně č. 2, které bylo předáno pořizovateli a obci 05/2023 a nabylo účinnost od 9.5.2023.
Řešené území:	Zastavitelná plocha Z.3 „BV bydlení venkovské“, na jihozápadním okraji zástavby obce Uherčice, k.ú. Uherčice 772810 (okres Břeclav)
Cíl územní studie:	Cílem územní studie (dále ÚS.1) je prověřit a navrhnout způsob zástavby zastavitelné plochy Z.3 rodinnými domy včetně řešení dopravní obslužnosti a způsobu napojení na technickou infrastrukturu. Dále navrhnout dělení pozemků (parcelaci) a zásady prostorového uspořádání budoucí zástavby ve 2 etapách
Účel studie:	ÚS.1 je pořizována jako podklad pro rozhodování v území podle § 67 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále SZ). Řešené ploše Z.3 je v územním plánu stanovena jako podmínka pro rozhodování tato ÚS.1. Studie je vypracována v odsouhlasené variantě B pro celkově 45 domů. Zpracování ÚS.1 v ploše Z.3 je podmínkou pro rozhodování v řešeném území.

Pozemky: Dotčeny jsou zemědělské pozemky orné půdy ve II. a III. třídě ochrany BPEJ, převážně v soukromém vlastnictví (viz výkres č. 2) obhospodařované jako souvislá pole (plochy AP).

2. Řešené území - stav a přehled dotčených parcel

Řešené území plochy Z.3 tvoří velkoplošně zemědělsky obdělávaná orná půda. ve II. a III. třídě ochrany BPEJ a je velkoplošně obhospodařována firmou Zemos a.s., Velké Němčice. Pozemky jsou převážně v osobním vlastnictví občanů Uherčic. Přehled druhů vlastníků jednotlivých pozemků podle katastru nemovitostí je vyznačen na výkrese č. 2.

V následující tabulce je uveden seznam druhů pozemků podle návrhu studie a čísla jimi dotčených parcel nebo jejich částí podle katastrální mapy (KM, stav 06/2025) vč. jejich výměry ve 2 etapách. Stavební pozemky pro rodinné domy (RD) ozn. a1-9 až e1-9 nejsou v tabulce podrobněji členěny. Přičemž:

a1-e9 stavební pozemky pro bydlení Br vč. předzahrádek Bp a zahrad Bz
Pk veřejné prostranství pro komunikaci a vjezdy
Pz, Pi veřejné prostranství pro zeleň
Pw veřejné prostranství pro retenční nádrž
RD rodinný dům a jeho pozemky Br, Bp, Bz
(OB) osobní pozemek občanů
(ČR) státní pozemek
(UH) pozemek Obce Uherčice
(SO) pozemek soukromé organizace

značka využití pozemku:	navržený způsob využití:	čísla dotčených parcel (druh vlastnictví):	výměra v m²:
a1	RD	856/38 (OB), 627 (OB)	501
a2	RD	627 (OB), 856/39 (OB)	479
a3	RD	856/40, 856/41 (OB)	637
b1	RD	856/38 (OB), 627 (OB)	499
b2	RD	627 (OB), 856/39 (OB)	502
b3	RD	856/40 (OB), 856/41 (OB)	614
c1	RD	856/38 (OB), 627 (OB)	506
c2	RD	627 (OB), 856/39 (OB)	512
c3	RD	856/40, 856/41 (OB)	550
d1	RD	856/38 (OB), 627 (obě OB)	546
d2	RD	627 (OB), 856/39 (OB)	543
d3	RD	856/40 (OB), 856/41 (OB)	596
e1	RD	856/38, 627 (OB)	525
e2	RD	627 (OB), 856/39 (OB)	530
e3	RD	856/40 (OB), 856/41 (OB)	676
Pk_1	komunikace	977/3 (ČR), 856/4 (OB), 856/37 (OB), 597/2 (OB)	1673
Pk_2	komunikace	3371/4 (UH), 856/180 (UH), 977/2, 856/37, 856/38, 627, 856/39-41 (vše OB), 856/42 (ČR), 856/179 (UH)	630
Pk_3	komunikace	856/38, 627, 856/39-42 (vše OB)	455
Pk_4	komunikace	856/38, 627, 856/39-42 (vše OB)	495
Pz_4	veř. zeleň	3371/4 (UH), 856/180 (UH), 627, 856/39-40 (vše OB)	97
Pz_5	veř. zeleň	856/37 (OB)	93
Pz_6	veř. zeleň	856/37 (OB)	69
Pz_7	veř. zeleň	856/37 (OB)	84

Pz_8	veř. zeleň	856/37 (OB)	83
Pz_9	veř. zeleň	856/37 (OB)	136
Pz_{10}	v. zeleň, sítě	856/42 (ČR) - dočasně, pak součást a4-e4	1280
první etapa výstavby pro 15 rod. domů a veřejná prostranství			**13 311**
a4	RD	856/42 (ČR), 856/175 (OB), 856/43 (OB)	577
a5	RD	632 (OB), 856/90 (OB)	597
a6	RD	856/179 (UH), 856/91, 634/2, 635 (vše OB)	663
a7	RD	856/179 (UH), 635 (OB), 636 (OB)	657
a8	RD	856/179 (UH), 856/26, 637, 638/2 (vše OB)	552
a9	RD	856/179 (UH), 856/26, 856/13, 638/1, 639/1 (vše OB)	697
b4	RD	856/42 (ČR), 856/175 (OB), 856/43 (OB)	582
b5	RD	632 (OB), 856/90 (OB)	588
b6	RD	856/91, 634/2, 635 (vše OB)	658
b7	RD	635 (OB), 636 (OB)	660
b8	RD	637 (OB), 638/2 (OB)	558
b9	RD	638/1 (OB), 639/1 (OB)	685
c4	RD	856/42 (ČR), 856/175 (OB), 856/43 (OB)	609
c5	RD	632 (OB), 856/90 (OB)	590
c6	RD	856/91, 634/2, 635 (vše OB)	663
c7	RD	635 (OB), 636 (OB)	680
c8	RD	637 (OB), 638/2 (OB)	584
c9	RD	638/1 (OB), 639/1 (OB)	680
d4	RD	856/42 (ČR), 856/175 (OB), 856/43 (OB)	626
d5	RD	632 (OB), 856/90 (OB)	590
d6	RD	856/91, 634/2, 635 (vše OB)	682
d7	RD	635 (OB), 636 (OB)	701
d8	RD	637 (OB), 638/2 (OB)	610
d9	RD	638/1 (OB), 639/1 (OB)	691
e4	RD	856/42 (ČR), 856/175 (OB), 856/43 (OB)	659
e5	RD	632 (OB), 856/90 (OB)	604
e6	RD	856/91, 634/2, 635 (vše OB)	699
e7	RD	635 (OB), 636 (OB)	736
e8	RD	637 (OB), 638/2 (OB)	617
e9	RD	638/1 (OB), 639/1 (OB)	669
Pk_5	komunikace	856/179 (UH), 856/1 (SO), 856/196 (ČR), 856/175, 856/43, 856/90, 856/20-21, 856/26, 856/13-14, 856/16-17 (vše OB)	871
Pk_6	komunikace	856/42 (ČR), 856/175, 856/43, 632, 856/90, 856/91, 634/2, 635, 635, 636, 638/1, 639/1, 641/1 (vše OB)	1238
Pk_7	komunikace	856/42 (ČR), 856/175, 856/43, 632, 856/90, 856/91, 634/2, 635, 635, 636, 638/1, 639/1, 641/1 (vše OB)	1309
Pz_1	veř. zeleň	639/1 (OB), 641/1 (OB)	418
Pz_2	v. zeleň, sítě	639/1 (OB), 641/1 (OB)	846
Pz_3	veř. zeleň, inž. sítě	639/1 (OB), 641/1 (OB), 856/179 (UH), 856/197 (UH), 856/14 (OB), 856/27 (OB)	571
Pi	veř. zeleň	641/2 (OB)	808
Pw	retenční	639/1, 641/1-2 (vše OB)	580
další etapa(y) pro 30 rod. domů a veřejná prostranství			**24 529**
celkem plocha Z.3 pro 45 rod. domů a veřejná prostranství			**37 840**

Velikost všech ploch 1. etapy je tedy 1,3311 ha.
Velikost všech ploch řešených územní studií je 3,7840 ha.

Velikost všech 45 stavebních pozemků pro bydlení a1 - e9 je 2,7382 ha.
Velkost všech 7 pozemků pro komunikace a vjezdy Pk_{1-7} je 0,6672 ha.
Velkost 9 pozemků veřejné zeleně Pz_{1-9} je 2 397 m^2, tj. 0,2397 ha

3. Využití plochy Z.3, podmínky stanovené v územním plánu a jejich dodržení

3.1 V aktuálně platném Územním plánu Uherčice (po změně č. 2 účinném od 9.6.2023, dále jen ÚP) je řešená zastavitelná plocha Z.3 vymezena jako návrhová plocha „BV bydlení venkovské“ na Padělkách o velikosti 3,4737 ha.
Dodržení: toto se v ÚS.1 splněno. V ploše Z.3 je navrženo 45 rodinných domů a jejich pozemků pro venkovské bydlení a související veřejná infrastruktura (veřejná prostranství, inženýrské sítě). Přičemž jsou navrženy 2 etapy výstavby.

3.2 Ploše Z.3 jsou v článku I.3.3 ÚP stanoveny následující koncepční a procedurální podmínky označené a), c), f) pro navrženou změnu využití na BV (citace ÚP):
„a) rozhodování o změně využití v ploše Z.3 je podmíněno evidovanou územní studií,
c) změna využití částí zastavitelné plochy Z.3 je podmíněna přeložením nebo respektováním procházejícího nadzemního vedení VN elektrické energie, v případě respektování bude nutno dodržet jeho ochranné pásmo,
f) v případě kapacitního způsobu výstavby na zastavitelné ploše Z.3 je změna využití podmíněna prověřením kapacitní únosnosti stávající technické infrastruktury v dalším řízení (pro odběr el. energie, pitné vody ze skupinového vodovodu, odběr zemního plynu, nároků na odkanalizování s ohledem na kapacitu ČOV)“.
Dodržení: toto je pořízením ÚS.1 splněno. Část elektrického vedení mezi 2 sloupy je navrženo k přeložení do zemního kabelu okolo. V 1. etapě se nebude jednat o kapacitní výstavbu. Nároky na kapacitu infrastruktury budou předmětem dalších řízení.

3.3 V článku I.6.2 ÚP jsou pro plochy BV (tedy i pro plochu Z.3) stanoveny následující funkční podmínky, týkající se způsobu využití (citace ÚP):
„BV bydlení venkovské (hlavní využití plochy)
Přípustné využití plochy:
- pozemky rodinných domů, pozemky bytových domů vč. penzionů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a veřejné zeleně, zemědělské pozemky, pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (např. hospodářské objekty a sklepy), dále s bydlením související garáže a parkoviště aut o hmotnosti do 3,5 tuny.

Podmíněně přípustné využití plochy:
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou mít své dopravní napojení a možnost parkovacího stání na vlastním pozemku, vyřešeno odkanalizování, odvodnění pozemku a za podmínky, že jejich plocha nepřesáhne 30% výměry lokality BV, dále pozemky a budovy obchodního prodeje, drobné výroby a obč. vybavenosti za podmínky, že jejich výměra nebude větší než 1 000 m^2 a jejich vliv nesníží kvalitu životního prostředí souvisejícího území“.

Dodržení: toto je v ÚS.1 splněno s tím, že studie navrhuje rodinné domy s možností garážování a stání aut, zahrady a související dopravní a technickou infrastrukturu (komunikace a inženýrské sítě). Nejsou navrženy penziony a rekreační stavby. US.1 umožňuje občanské vybavení a drobné podnikání do 30 % nebo do 100 m^2 podlažní plochy domů, to jen v plochách ozn. Br.

3.4 V článku I.6.4 ÚP jsou stanoveny následující podmínky prostorového uspořádání týkajících se řešené plochy Z.3 (citace ÚP):
„a) Výšková hladina zástavby
Maximální výška budov obytné zástavby bude do 2 plných nadzemních podlaží plus podkroví...
b) Charakter a struktura zástavby
Nové stavby na zastavěných a zastavitelných plochách nesmí významným způsobem narušit tradiční architektonický ráz obce ani charakter a strukturu její zástavby. Toto je nutno dodržet především v historickém jádru a v okolí kulturních památek... V jiných částech obce je možné

připustit i současnější architekturu, ale ani tato nesmí narušit charakter a strukturu zástavby.
d) Intenzita využití (zastavění) pozemků
Maximální zastavění budovami v plochách BV je stanoven do 60 % (s výjimkou nárožních domů s příliš malými pozemky)...“
Dodržení: toto je v ÚS.1 splněno. Výška zástavby je ve studii navržena o 1 nadzemní podlaží + vestavba obytných aj. místností do podkroví. Směrem do dvorů lze mít 2 nadzemní podlaží.

3.5. V článku I.7.1 ÚP jsou navrženy 2 veřejně prospěšné stavby týkající se řešené plochy Z.3:
„VD-Z16 místní komunikace v ploše Z.16 a inženýrské sítě k zastavitelným plochám Z.2-3 na konci ulice Padělky
VT-6 koridor pro inženýrské sítě a dopravu okolo zastavitelné plochy Z.3 na Padělkách“.
Dodržení: toto je v ÚS.1 splněno. Do řešeného území jsou zahrnuty obě veřejně prospěšné stavby z ÚP, kde jsou ve studii navrženy místní komunikace a souběžné inženýrské sítě, které s realizací zástavby v ploše Z.3 souvisejí.

3.6 V článku I.10 ÚP je pro rozhodování v řešené ploše Z.3 stanovena podmínka zpracování územní studie US.1 včetně její lhůty a zaevidování (citace ÚP):
„Z.3 BV bydlení venkovské v lokalitě na Padělkách
Podmínky pro prověření:
- Koncepční podmínkou plného využití plochy Z.3 je přeložení nebo respektování venkovního elektrického vedení VN 22 kV, jak je stanoveno v článku I.3.2. Pokud bude vedení zachováno ve své trase, bude zástavba v ploše Z.3 toto elektrické vedení respektovat vč. jeho ochranného pásma, což bude ve studii prověřeno a vyhodnoceno.
- Územní studie prověří a posoudí řešení z hlediska způsobu využití plochy Z.3, jejího podrobnějšího členění a řešení dopravní a technické infrastruktury. Ve studii bude prověřeno zejména umístění jedné nebo více místních komunikací uvnitř plochy Z.3 - např. zda budou komunikace rovnoběžné či kolmé na současné parcely, či po obvodu plochy.
- V návaznosti na návrh místních komunikací prověří studie způsob stavební parcelace pro výstavbu bydlení - prověří velikosti pozemků, počet umístěných stavebních míst a způsob dopravní obsluhy domů.
- Studie navrhne veřejná prostranství o předepsané velikosti v souladu s požadavky platné legislativy (např. pod el. vedením VN).
- Územní studie navrhne způsob zásobování výstavby elektrickou energií, pitnou vodou (v závislosti na vydatnosti vodovodu) a plynem, způsob odkanalizování a odvedení extravilánových vod z řešeného území.
- Územní studie prověří možný způsob umístění a řazení staveb - samostatné domy, dvojdomy nebo řadové domy a jejich odstupy od komunikace i mezi sebou.
- Územní studie bude v rozpracovanosti projednána s obcí a s pořizovatele - úřadem územního plánování MěÚ Hustopeče“.

Dodržení: toto je v ÚS.1 splněno, viz níže. Studie navrhuje přeložení venkovního vedení 22 kV do zemního kabelu jen v části mezi dvěma sloupy. Studie v ploše Z.3 navrhuje 2 nová veřejná prostranství s novými místními komunikacemi mezi domy a souběžné rozvody inženýrských sítí. Stávající ulice Padělky i ulice Za Budínovým budou rozšířeny. Příjezd do lokality je navržen se severní strany z ulice Padělky. Mezi 3 ulicemi směřujícími na jih je navrženo 45 stavebních pozemků pro rodinné domy ve 3 souvislých blocích zástavby. Veřejná prostranství pro zeleň a pro retenční nádrž jsou navržena na jižním okraji lokality. Studie řeší dostatečně technickou infrastrukturou, která je navržena na výkresech č. 4 a č. 4.1.

4. Kapacitní údaje řešené plochy územní studií US.1

Návrh urbanistického řešení je proveden na výkrese č. 3 a pro 1. etapu č. 3.1. Předpokládaná kapacita navržené obytné zástavby v řešeném území je 45 rodinných domů, z toho v 1. etapě 15 rodinných domů.
Poznámka (úvaha):
V každém domě bude pravděpodobně 1 byt, kde budou zprvu bydlet 2 rodiče a 2 děti, tedy 4 trvalí obyvatelé. Podle současné statistiky se počítá 3,5 obyvatele na 1 byt. Je ale třeba vzít v úvahu nárust související s přítomností cizinců v ČR, proto jsou počítáni 4 obyvatelé na byt.

Předpokládá se, že 10 % domů bude dvougeneračních nebo bude obsahovat 2 byty, tedy celkově 50 bytů a teoreticky 200 obyvatel. Nejedná se o takový nárust velikosti obce, protože cca 1/3 obyvatel v lokalitě bude zřejmě místních, v Uherčicích již přihlášených občanů.

Stavební pozemky ozn. a1-9 až e1-9 pro celkem 45 rodinných domů jsou umístěny po 9 domech za sebou v 5 uličních řadách navazujících vždy předzahrádkou na veřejné prostranství s místní obslužnou komunikací.
Studie stanovuje etapizaci tak, že v první etapě je navrženo 15 rodinných domů na pozemcích ozn. a1-3 až e1-3 a na parcele 856/42 je dočasně navrženo veřejné prostranství Pz_{10} pro zeleň a inženýrské sítě 1. etapy. Obec bude jednat s vlastníky pozemků tak, aby realizace pak mohla postupně pokračovat v další etapě či etapách směrem jižním.

Kapacita a velikost pozemků navržené obytné výstavby v řešené ploše US.1:
- počet rodinných domů v 1. etapě: 15,
- konečný počet rodinných domů: 45,
- celkový počet umístěných bytů: 50,
- počet trvalých obyvatel: 50 x 4 ob. = cca 200 obyvatel,
- celková velikost 45 stavebních pozemků a1-9 až e1-9: 2,7382 ha,
- průměrná velikost 1 stavebního pozemku a1-9 až e1-9: 610 m².
- z toho průměrná velikost části Bp pro 1 předzahrádku 80 m², části Br pro 1 dům a dvorek 310 m², velikost části Bz pro 1 zahradu za domem 220 m².

5. Druhy podrobněji členěných pozemků a jejich využití

Studie US.1 navrhuje na výkresech č. 3 a č. 3.1 podrobnější členění plochy Z.3 „BV bydlení venkovské“ řešeného území na další plochy s následujícím označením a využitím:

***Br** bydlení rodinné domy a vedlejší stavby*
- Tyto plochy jsou navrženy uprostřed stavebních pozemků a jsou určeny pro hlavní i vedlejší stavby rodinných domů a pro dvorky - atria. To v 5 souvislých pásech o šířce cca 18-22 m.
- Na každém pozemku Br bude umístěn 1 řadový rodinný dům nebo dům, který přiléhá k jednomu sousednímu domu a pozemku jako dvojdům. Studie nevylučuje ani samostatné domy. V ploše Br mohou být kromě trvalého bydlení též garáž, kůlna. Dále zde mohou být provozovány živnosti (zdravotní či veterinární ordinace, masážní salon, kadeřnictví, řemeslná dílna, opravna kol, sklad zboží, projektové služby, malé prodejny, domovní hospodářství apod.) do velikosti 30 % podlažní plochy RD a max. 100 m², které nebudou mít negativní vliv na pohodu bydlení ve vlastním domě ani vliv na okolní obytnou zástavbu.
- V nezastavěné části plochy Br může být zpevněný dvůr, vodní bazén a může zde být i zeleň a další vybavení.

***Bp** bydlení předzahrádky a vjezdy*
- Tyto plochy jsou navrženy na okraji stavebních pozemků podél komunikací a jsou určeny pro neoplocené předzahrádky a vjezdy na pozemky před domy. Jsou určeny pro travnatou, keřovou a stromovou zeleň, podle potřeby i pro parkovací stání, ale též pro domovní přípojky inženýrských sítí a přípojkové skříně. To v souvislých pásech o šířce 5 m před každým domem. Mohou zde být zpevněná plochy do 30 m².

***Bz** bydlení zahrady za domy*
- Tyto plochy jsou navrženy na konci stavebních pozemků za rodinnými domy a jsou určeny pro travnaté zahrady s výsadbou stromů, které budou schopny vsakovat vodu. Též související vybavení zahrad (bazének, altán, rožniště, kompostárnu) a malé retenční nádrže k zachycení povrchové vody z dvorních částí budov. To v pásech ploch o šířce stavebního pozemku a délce 10 - 15 m. Přičemž plochy Bz k sobě přiléhající budou tvořit pruh zahrad o celkové šířce 22 - 30 m a délce cca 142 - 152 m. Zahrady Bz budou sloužit k rekreaci obyvatelů domů a též pro pěstitelství (zahrádkářství se záhonky a ovocnými stromy). Na těchto plochách se mohou vyskytovat domácí zvířata (králíci a slepice, kočky a psi), ale jen v malém množství bez negativních vlivů na okolí.

***Pk$_{1-7}$** veřejné prostranství komunikace a vjezdy*

- Tyto plochy jsou navrženy mezi stavebními pozemky o šířce 10 m a též podél západního okraje plochy Z.3 - ulice Za Budínovýn o šířce 8 m. Ulice Padělky bude rozšířena na 6 m + sousední prostor pro inženýrské sítě. Plochy Pk jsou určeny zejména pro místní obslužnou komunikaci a souběžné inženýrské sítě (uliční řady a domovní přípojky) a též pro pěší. Na severním okraji Z.3 jsou v plochách Pk podél ulice Padělky navržena 2 místa pro nádoby na tříděný odpad. Na jižním konci ploch Pk$_{5-7}$ jsou navržena obratiště osobních aut.

***Pz$_{1-9}$** veřejné prostranství zeleň*

- Tyto plochy jsou navrženy 3 v jižní části řešené plochy Z.3 ozn. Pz$_{1-3}$ a jsou určeny pro veřejnou zeleň. V těchto plochách mohou být umístěna parková vybavení (dětská hřiště, chodníky, lavičky). Vedle obratištěm ulice Za Budínovým je natržena v ploše Pz$_3$ kiosková trafostanice a čerpací stanice kanalizace. Další menší plocha Pz$_4$ je vymezena vedle ulice Za Budínovým a dalších 5 malých ploch se zelení Pz$_{5-9}$ je vymezeno podél ulice Padělky severně vedle stavebních pozemků. Jedná se o plochy, kde může být trávník i stromy. Pro 1. etapu výstavby je vymezena plocha zeleně Pz$_{10}$ na parc. č. 856/42, které bude v další etapě výstavby použita pro rodinné domy a4-e4. Zde lze dočasně umístit trafostanici i čerpací stanici kanalizace a inženýrské sítě 1. etapy.

***Pi** veřejné prostranství izolační*

- Tato plocha je navržena v pásu o šířce 5 m a délce cca 162 m na jižním okraji řešené plochy Z.3 a je určena pro veřejnou zeleň a vodní příkop. Plocha Pi bude izolovat obytnou zástavbu od souvislých polí i jako ochrana proti vodní a větrné erozi.

***Pw** veřejné prostranství retenční*

- Tato plocha je navržena na jihozápadním okraji řešené plochy Z.3 v jejím nejnižším místě o velikosti cca 50 x 11 m a je určena pro retenční nádrž k zachycení a zdržení dešťové vody a též dešťové uliční kanalizace, která do ní bude (spolu s vodním příkopem) svedena a vyústěna. V ploše Pw může být rákosí a mohou zde být obojživelníci.

6. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ A USPOŘÁDÁNÍ VÝSTAVBY NA POZEMCÍCH

6.1. Urbanistické řešení a dělení pozemků

Návrh urbanistického řešení a podrobného dělení pozemků je znázorněn na výkrese č. 3.

- V řešeném území plochy Z.3 je vymezeno celkem 45 stavebních pozemků pro rodinné domy o šířce cca 14 - 19 m a délce (hloubce) cca 35 - 41 m. Stavební pozemky jsou označeny a1-9 až e1-9 a spolu tvoří 5 souvislých pásů ploch ozn. a - e po 9 pozemcích vedle sebe (za sebou). Přičemž 2 a 2 pásy stavebních pozemků k sobě přiléhají a 1 pás je navržen ve východní části plochy Z.3. Mezi stavebními pozemky jsou vymezeny 2 příčné plochy pro veřejná prostranství Pk$_{3-4}$ a Pk$_{6-7}$ o šířce 10 m s místními komunikacemi, které budou mít na svém jižním konci rozšíření pro obratiště aut. Na jihu řešeného území jsou navrženy 3 plochy veřejných prostranství Pz$_{1-3}$ pro veřejnou zeleň, 1 plocha Pi pro izolační zeleň a 1 plocha Pw pro retenční nádrž (na povrchové vody.
- Z toho pro 1. etapu výstavby je vymezeno 15 stavebních pozemků ozn. a1-3 až e1-3 ze severní strany od ulice Padělky. K těmto domům budou provedeny přiléhající části veřejných prostranství a komunikace se sítěmi tak, že to umožní budoucí plynulé pokračování výstavby směrem na jih v následující etapě či etapách. Pro 1. etapu je na parc. č. 856/42 vymezena dočasná plocha Pz$_{10}$ veřejné zeleně, která umožní technickou infrastrukturu pro 1. etapu.
- Rozdělením pozemků je v maximálně možné míře respektována současná katastrální mapa (tedy vlastnické vztahy), jen místní komunikace jsou navrženy napříč pozemky. Severní pozemek v řešené ploše Z.3 (v ochranném pásmu el. vedení VN) a též jižní pozemky v řešené ploše Z.3 jsou navrženy pro nezbytná veřejná prostranství - veřejnou zeleň a pro souběžnou technickou infrastrukturu.

Velikost všech 45 stavebních pozemků pro bydlení a1-9 až e1-9 je 27 382 m^2, tj. 2,7382 ha.

6.2. Řešení zástavby na pozemcích bydlení a její charakter

ZPŮSOB USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Navržený způsob zástavby vytváří v řešené ploše Z.3 dvě nová veřejná prostranství, tedy 2 oboustranně zastavěné ulice a 1 stranu zástavba ul. Za Budínovým. Navržené 2. nové místní komunikace nejsou zcela rovné, jak je v Uherčicích obvyklé. Zástavba na ulici za Budínovým (v západní části plochy Z.3) může být obdobným způsobem doplněna další zástavbou na protilehlé straně v zastavitelné ploše Z.2. V každém bloku obytné zástavby je v ploše Z.3 navrženo 9 stavebních pozemků ozn. a1-9 až e1-9 za sebou v 5 blocích.
- Domy a stavby budou v celé lokalitě ve vzájemném souladu a budou mít venkovský charakter zděných staveb se sedlovými střechami a s přiměřeně velkými stavebními otvory. Sklony střech nemusí být zcela stejné, to ani u domů, které budou k sobě přiléhat, což podpoří tradiční rozmanitost zástavby.

ROZMÍSTĚNÍ ZÁSTAVBY A TVARY DOMŮ

- Na každém stavebném pozemku ozn. a1-9 až e1-9 v jeho střední části ozn. Br bude umístěn 1 řadový rodinný dům nebo dům, který přiléhá jen jednou stranou k sousednímu domu a pozemku. Nejsou vyloučeny ani samostatné domy. Pokud nebude zástavba zcela řadová, bude dodržen odstup od sousedního pozemku či stavby 2,5 m, což umožní příjezd na dvůr a na zahradu i pro malou dodávku. U řadové zástavby bude možný klasický zastřešený průjezd, jako součást domu, kde nad průjezdem mohou být místnosti v podkroví.
- Na výkresech urbanistického řešení č. 3 a č. 3.1 jsou znázorněna předpokládaná umístění a tvary rodinných domů a jejich zastřešení. Tato umístění nejsou závazná, ale jen doporučená. Je navržena převážně řadová zástavba umístěná uličními fasádami na stavební čáře, která je vzdálena 5 m od komunikace.
- Jelikož komunikace nejsou navrženy zcela rovné, tak bude zástavba kopírovat ulici, nebo bude tzv. uskakovat u šikmých pozemků, jak je v Uherčicích též obvyklé.
- Podle požadavku platného ÚP a zadání studie US.1, je zástavba navržena v tradiční struktuře. Tzn. hlavní stavby rodinných domů podél komunikace a vedlejší stavby kolmo k nim do dvora, vše v rámci částí ploch Br. Tímto vznikne uzavřený dvůr o velikosti cca 5-6 x 8-10 m (podle šířky stavebních pozemků), který vytvoří zcela soukromé atrium obestavěné budovami ze 3 stran a otevřené jen do vlastní zahrady za domem. Do dvora budou zejména směrovány obytné místnosti domů. Bude zde rodinné soukromí, může zde být i bazén. Toto je sice tradiční archetyp venkovského statku, ale na současné technické úrovni. S podobnými domy se lze setkat v Rakousku a ve Švýcarsku (u nás nyní převládá výstavba samostatných tzv „bungalovů“, které v Uherčicích nenavazují na stavební tradici).
- Boční menší budova ve dvoře cca 4-5 x 6-8 m může obsahovat kůlnu, dílnu, garáž, nějakou živnost, domovní hospodářství nebo jen krytý přístřešek s posezením. Tato část je vhodná též k podsklepení pro chladný sklad brambor, ovoce, zeleniny a nápojů (např.).
- Před domy je navržen 5 m široký pás předzahrádek v plochách ozn. Bp, které budou obsahovat vjezdy na pozemky a do domů a nebudou zastavěny ani přístřešky či pergolami.
- Za domy jsou navrženy plochy ozn. Bz pro soukromé zahrady, které poskytnou obyvatelům domů relaxaci (vodní nádrž, altán, rožniště) domácí rekreaci a možnost zemědělského pěstitelství, tedy záhonky a trávník s ovocnými stromy.

Poznámka:

Vzorový řadový dům, který splňuje požadavky studie US.1 je navržen na výkrese č. 5 Venkovský řadový dům „statek H.1-UHE“. Nejedná se o katalogový typ, ale o originální návrh, který je součástí této územní studie. Projekt zatím nebyl vypracován. Na tento návrh se vztahují autorská práva podle současných předpisů.

OCHRANA CHARAKTERU ZÁSTAVBY A KRAJINY

- Z důvodu ochrany charakteru zástavby nebudou v lokalitě použity celoskleněné ani celokovové fasády ani zcela ploché střechy.
- Nebudou zde umísťovány roubenky, celodřevěné sruby, objekty mající charakter průmyslového výrobku plnícího funkci stavby pro bydlení, nebudou zde umísťovány kontejnerové skládané typy domků, maringotky (byť pospojované a zakryté) apod.

- Součástí předzahrádek v plochách ozn. Bp podél komunikací mohou být keře i stromořadí, která se zapojí do systému sídelní zeleně.
- Směrem na jih do polí jsou navrženy plochy veřejné zeleně ozn. Pz_{1-3}, Pi a Pw (pro retenční nádrž). Tím bude lokalita (spolu s krajní souvislou plochou Bz zahrad na východním okraji Z.3) „obalena“ do zeleně pro zachování charakteru Uherčic, kde jsou za domy vždy zahrady. To též pro ochranu obytné zástavby před větrnou a vodní erozí.

6.3. Řešení pozemků veřejných prostranství

- Mezi bloky stavebních pozemků b1-9 až e1-9 jsou navržena 2 veřejná prostranství ozn. Pk_{3-4} a Pk_{6-7} o šířce 10 m pro 2 nové místní komunikace, pro vjezdy na pozemky a pro souběžné inženýrské sítě (uliční řady i přípojky ke stavbám).
- Rovněž tak jsou vymezena veřejná prostranství Pk_1 a Pz_{5-9} podél severního okraje - ulice Padělky o šířce spolu 11 m, protože je zde venkovní elektrické vedení 22 kV, pod kterým nemohou být stavby. Též je vymezeno prostranství $Pk_{2,5}$ a Pz_4 podél západního okraje - ulice Za Budínovým o šířce 8 m (na severu více m). Tato 2 prostranství jsou již mimo řešenou plochu Z.3, ale jsou pro fungování řešené lokality nezbytné. V Ploše $Pk_{2,5}$ je v ÚP navržena komunikace, která je proto navržena i v územní studii (rozšíření a prodloužení).
- Na jihu řešeného území jsou navrženy 3 plochy veřejných prostranství ozn. $Pz_{1,2,3}$ pro veřejnou zeleň o rozměrech cca 11 x 34, 12 x 69 a 11-5 x 50 m. Zde mohou být vysázeny trávníky a stromy v parkové úpravě vč. vybavení (dětské hřiště, lavičky apod.).
- podél jižního okraje území je navržena 1 plocha pro izolační zeleň ozn. Pi o šířce 5 a délce cca 162 m s výsadbou a s vodním příkopem vedoucím do retenční nádrže.
- Na jihozápadním okraji lokality, v jejím nejnižším místě je navržena 1 plocha pro retenční nádrž ozn Pw o velikosti cca 11 x 50 m pro zachycení dešťových vod (viz výše).
- Pro 1. etapu výstavby je navržena plocha Pz_{10} pro veřejnou zeleň, inženýrské sítě, dočasné umístění čerpací stanice a trafostanice na jejím západním konci. Tato plocha bude v další etapě využita pro rodinné domy a4 - e4 .

Velkost 7 pozemků veř. prostranství pro komunikace a vjezdy Pk_{1-7} je 6 672 m^2, tj. 0,6672 ha.
Velkost 9 pozemků veřejných prostranství pro zeleň Pz_{1-9} je 2 397 m^2, tj. 0,2397 ha
Velikost pozemku veřejného prostranství izolační Pi je 808 m^2, tj. 0,0808 ha
Velikost pozemku veřejného prostranství retenční Pw je 580 m^2, tj. 0,0580 ha

6.4. Zásady prostorového uspořádání staveb na pozemcích

UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB NA POZEMCÍCH

- Na každém stavebním pozemku ozn. a1-9 až e1-9 bude umístěn max. 1 rodinný dům, který bude buď řadový nebo bude přistavěn k rodinnému domu na sousedním stavebním pozemku. Nejsou vyloučeny ani samostatné domy s předepsanými odstupy.
- V částech pozemků ozn. Br směrem do ulice budou umístěny hlavní stavby domů, směrem do dvora budou umístěny též vedlejší stavby (křídla budov) související s bydlením či s nerušícím podnikáním a nádvoří (dvorek, atrium), popř. bazén.
- Části pozemků ozn. Bp pro předzahrádky a vjezdy nebudou zastavěny ani oploceny, ale mohou obsahovat přípojkové skříňky, trávník, a keře či stromořadí. Zpevněno může být jen 30 m3 předzahrádky.
- Hlavní stavby rodinných domů v plochách Br, které nebudou k sobě přiléhat, budou vzdáleny od sousedního stavebního pozemku min. 2,5 pro umožnění vjezdu na dvůr a na zahradu i ro dodávku. Dvorní části domů mohou přímo přiléhat k sousednímu stavebnímu pozemku a vzadu až k vlastní zahradě - k ploše Bz.
- Případné stavby v plochách zahrad Bz mohou přiléhat k sousední zahradě jen se souhlasem souseda (jinak s odstupem 2 m).

STAVEBNÍ ČÁRA

- Stavební čára je vyznačena ve vzdálenosti 5 m od veřejného prostranství s komunikací.

- Hlavní stavby rodinných domů budou směrem ke komunikaci přiléhat svou fasádou ke stavební čáře tam, kde jsou hranice pozemků úplně nebo přibližně kolmé na komunikaci (tady budou domy cca zarovnány se stavební čarou).
- V případě šikmých pozemků (vzhledem ke komunikaci) se hlavní stavby budou min. v 1 bodě dotýkat svou hlavní fasádou stavební čáry směrem ke komunikaci (tady mohou domy navzájem tzv. uskakovat).
- Stavební čára nebude překročena ani doplňkovými stavbami, pergolami či přístřešky.

VÝŠKOVÁ HLADINA BUDOV
- Výšková hladina rodinných domů v plochách ozn. Br bude směrem do ulice 1 nadzemní podlaží + vestavba obytných i jiných místností do podkroví, směrem do dvorků mohou být budovy 2 podlažní. Při vestavbách do podkroví lze mít směrem od ulice svislé podezdívky max. do 1,5 od podlah 2. podlaží, pak již šikmé střechy s šikmými střešními okny nebo svislé arkýře. Do dvorů lze mít plnohodnotné 2. podlaží, ale vždy s navazující sklonitou střechou na zastřešení a krovy uliční hlavní části domu.
- Úroveň přízemí (tedy 1. nadzemního podlaží) rodinných domů nebude vyšší, než 30 cm nad průměrným terénem přiléhající místní komunikace.
- Nebude překročena výška hřebene střech hlavních budov max. 10,0 m nad průměrným terénem před domem u místní komunikace.
- Úroveň střešních okapů směrem do ulice by měla být v rozmezí 3,5 - 4,5 m nad terénem u přístupové místní komunikace.
- Komunikace jsou směrem k jihu v mírném spádu, proto i úrovně hřebena střech a okapů rodinných domů mohou výškově odskakovat podle terénu.
- Případné stavby umísťované v plochách ozn. Pk, Pz, Pi, Pw nebudou vyšší než 6 m nad terénem. To s výjimkou sloupů veřejného osvětlení apod.
- Hlavní budovy v plochách ozn. Br i vedlejší budovy do dvora mohou být podsklepeny.
- V případných podzemních podlažích nebudou umísťovány hluboké nepřehledné vjezdy a výjezdy pro auta.
- Garáže budou umísťovány v domech cca na úrovni přiléhající ulice, přičemž lze k zaparkování 2 aut použít průjezdy do dvora (viz půdorys domu na výkrese č. 5).

ZASTŘEŠENÍ BUDOV
- Zastření hlavní budovy rodinného domu bude provedeno sedlovou střechou s klasickým krovem ve sklonu min. 30° (58 %) a max. 42° (90 %).
- Hřebeny střech budou ve směru podél stavební čáry (ulice) nebo ve směru kolmém na dělení stavebních pozemků. U koncových domů s mezerou mezi stavbami lze použít částečnou střešní valbu (polovalbu).
- Dvorní části domů mohou mít pultovou střechu o mírnějším sklonu ale tak, aby voda ze střech stékala vždy jen na vlastní pozemek a aby střechy na sebe cca navazovaly.
- Na střechách hlavních budov mohou být střešní okna ve sklonu střechy nebo svislé arkýře do šířky 180 cm a výšky 180 cm. Arkýře mohou být přímo nad fasádou domu, ale budou odděleny stříškou s okapem (viz výkres č. 5).
- Na střechách budov mohou být umístěny fotovoltaické či solární panely jen ve skonu střechy, to zejména na střechách směrem do dvora. Na střechách směrem do ulice tyto panely nepřekročí 50% plochy uliční části střechy. Do dvora toto není omezeno.

ZASTAVITELNOST POZEMKŮ
- Zastavitelnost pozemků ozn. **Bp** pro předzahrádky bude minimální, jen vjezdy, přípojkové skříňky, zeleň vč. stromů, ev. zpevněné plochy **do 30 m^2** a technická infrastruktura.
- Celková zastavitelnost každého stavebního pozemku ozn. **a1--9** až **e1-9** (tedy ploch Bp, Br i Bz spolu) nesmí v souladu s územním plánem přesáhnout **60 %** jejich ploch. Přičemž plochy předzahrádek nebudou zastavovány.
- Zbývajících **40%** pozemků bude zatravněných a budou schopny vsakovat povrchovou vodu. V plochách Bz zahrad budou zřizovány malé nádrže na zadržení povrchové vody. Tato voda bude používána zejména k zálivce zahrad.
- pozemky ozn. Bp, Bz, Pk, Pz, Pi, Pw nebudou primárně zastavovány nadzemními objekty (budovami). V plochách ozn. Pk budou umístěny podzemní i nadzemní stavby inženýrských

sítí, přípojkové skříňky (nebudou-li v plochách Bp), požární hydranty, šachty, čerpací stanice kanalizace, stožáry veřejného osvětlení apod. infrastruktura.
- V ploše ozn. Pw bude vyhlouben suchý poldr jako nádrž pro dešťovou vodu z veřejných prostranství celé lokality a z uličních částí střech rodinných domů.
- V ploše Pz_3 na konci ul. Za Budínovým bude trafostanice a čerpací stanice kanalizace.
- V 1. etapě výstavby bude trafostanice a čerpací stanice umístěna na konci pozemku 856/42 u ulice Za Budínovým (Pz_{10}). Pro další etapu výstavby budou tyto přemístěny na konec ulice.
- Výměry jednotlivých stavebních pozemků v m^2 pro kontrolu zastavitelnosti jsou uvedeny v tabulce článku č. 2 a jejich součty pod tabulkou a str. 10..

OPLOCENÍ POZEMKŮ
- Předzahrádky v plochách Bp nebudou oplocovány.
- Mezi domy mohou být směrem do ulice plné ploty, nebo brány či vjezdy s vraty na úrovni fasády domu, u šikmých parcel (kde domy uskakují) tedy až za stavební čarou.
- Plochy Br mohou být směrem k sousednímu stavebnímu pozemku obestavěny budovami nebo plným oplocením do výšky 2 m, aby bylo zachováno soukromí.
- Z plochy Br do vlastní zahrady Bz není oplocení předepsáno ani určeno (resp. může být do 2 m výšky, ale nemusí zde být žádné).
- Plochy zahrad Bz budou mezi sebou navzájem oploceny průhledným drátěným pletivem do 2 m výšky, aby celková plocha navzájem sousedících zahrad budila dojem souvislosti.
- Plochy veřejných prostranství Pk, Pz, Pi, Pw nebudou oplocovány.

TECHNICKÉ POŽADAVKY NA STAVBY A NA PLOCHY
- Stavby domů budou splňovat požadavky vyhlášky c. 146/2021 Sb., a dalších předpisů, zejména ČSN na větrání, vytápění, hygienická zařízení, schodiště, bazény, sauny aj.
- Stavby domů budou splňovat požadavky na zateplení domů podle platné legislativy v době výstavby (energetickou třídu) a budou umožňovat využití obnovitelných zdrojů energie.
- Retenční nádrž na pozemku ozn. Pw bude splňovat technické požadavky platných předpisů na vodní dílo, týkající se konstrukce, stability, výšky hráze apod.
- Stavby místních komunikací a rozvodů technické infrastruktury budou provedeny podle příslušných předpisů a norem ČSN (viz níže).

7. Řešení dopravní infrastruktury

Návrh dopravní infrastruktury je znázorněn na výkresech č. 4 a č. 4.1.

ŘEŠENÍ MÍSTNÍCH KOMUNIKACI
- Mezi bloky stavebních pozemků ozn. b1-9 a c1-9 a též mezi pozemky d1-9 a e1-9 jsou navržena 2 veřejná prostranství o šířce 10 m ozn. Pk pro místní komunikace, pro vjezdy na pozemky, podélná stání a pro inženýrské sítě. Pro první etapu je navržen úsek komunikací o délce 46-47 m ozn. Pk_{3-4} a pro další etapy jejich prodloužení ozn. Pk_{6-7}.
- V 1. etapě je vymezeno veřejné prostranství Pk_1 podél severního okraje lokality - ulice Padělky s rozšířenou místní komunikací o šířce cca 6-8 m a rovněž úsek ozn. Pk_2 podél západního okraje - ulice Za Budínovým o šířce cca 8 m. Ulice Za Budínovým bude prodloužena v další etapě výstavby jako veř. prostranství a komunikace ozn. Pk_5.
- Veřejná prostranství podél severního a západního okraje lokality jsou již mimo řešenou plochu Z.3, ale jsou nezbytná, protože obsahují přístupovou místní komunikaci do celého území a souběžné inženýrské sítě. V případě ulice Padělky se jedná o rozšíření již stávající asfaltové účelové komunikace ze 3,5 m na šířku 6 m. V případě ulice Za Budínovým se jedná o rozšíření a prodloužení stávající části asfaltové komunikace.
- Místní komunikace budou realizovány v těchto částech ploch Pk jako obousměrné v parametrech podle ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Komunikace podél stavebních pozemků ve směru na jih (vč. ul. Za Budínovým) jsou navrženy jako slepé s obratišti aut na jejich konci. Všechny tyto komunikace budou 6 m široké.
- Na ulici Padělky je stávající sloup venkovního elektrického vedení 22 kV, který bude třeba objíždět. Sloup bude mít úzký ostrůvek o délce cca 10 m. Bude se jednat o krátkou jednosměrnou část komunikace Pk_1 s rozdělenými pruhy (jen zde). Sloup VN zřejmě nebude

posunut, mimo komunikaci, protože pak by se posunulo i jeho nezastavitelné ochranné pásmo (7 m od krajních vodičů na obě strany) do soukromých pozemků.
- Obě nové místní komunikace uvnitř plochy Z.3 budou s velkou pravděpodobností realizovány s povrchem jako rozebíratelná betonová zámková dlažba, která bude může být provedena v celém pásu těchto 2 ploch Pk, tedy o šířce 10 m mezi stavebními pozemky v obytné zóně (tedy mezi protějšími plochami Bp předzahrádek).
- Bude se jednat o komunikace v kategorii D1 v obytné zóně, kde nemusí být zbudovány chodníky pro pěší. V severní části (ještě před vjezdy do obytné zóny) budou zřízeny výškové zpomalovací retardéry, u kterých bude značka omezující rychlost.

ODSTAVNÁ STÁNÍ A GARÁŽE
- Každý dům může mít až cca 240-300 m2 podlahové plochy ve 2 podlažích, a podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., by měla být na pozemku každého domu zřízena 2 parkovací stání (1 stání na 120 m podlažní plochy). Toto je možné splnit i zaparkováním 2 aut v průjezdu do dvora v hlavní budově rodinného domu.
- V případě nemožnosti jiného řešení je možné zřídit parkovací stání na předzahrádkách Bp, ale jen do velikosti 30 m2.
- Na každém stavebním pozemku v části ozn. Br bude zřízena garáž pro osobní auto, nebo bude jako garáž sloužit průjezd do dvora (viz výše).

8. Řešení technické infrastruktury - inženýrské sítě

Návrh technické infrastruktury je znázorněn na výkresech č. 4 a č. 4.1.

USPOŘÁDANÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- V plochách veřejných prostranství ozn. Pk tam, kde bude oboustranná zástavba, nejblíž k předzahrádkám Bp bude po obou stranách ulice položen elektrický kabel 230/400 V a v souběhu s ním budou i sdělovací kabely (TV, TF, internet) a rozvod veřejného osvětlení.
- V ploše Pk (ještě mimo vlastní komunikaci) bude umístěn na 1 straně plynovod a na druhé straně vedle komunikace bude umístěn pitný vodovod, to vždy 1 společné vedení pro obě strany zástavby.
- Uprostřed komunikací budou položeny obě kanalizace, tedy dešťová kanalizace a splašková kanalizace. Na ulici Za Budínovým též výtlačná splašková kanalizace na ČOV.
- Pro 1. etapu výstavby bude provedeno zaokruhování vodovodu a splašková kanalizace v dočasné ploše Pz_{10} na parc. č. 856/42.
- Prostorové uspořádání uličních vedení infrastruktury bude realizováno podle platných předpisů, zejména normy ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání vedení technického vybavení.“ v dalších řízeních.
- S ohledem na použité měřítko 1 : 1 000 nejsou znázorněny domovní přípojky a slaboproudé rozvody. Trasování navržených rozvodů technické infrastruktury v územní studii není závazné. Řešení a napojení technické infrastruktury může být (a bude) upřesněno v dalších stupních přípravy lokality v součinnosti se správci technické infrastruktury.
- Pokud dojde k obytné výstavně v sousední zastavitelné ploše Z.2 na ulici Za Budínovým, mohou být v této komunikaci nebo podél ní doplněny další sítě (elektrické rozvody NN a slaboproudé kabely).

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Přeložka:

Část stávajícího venkovního elektrického vedení 22 kV vedoucího přes plochu Z.3 (přes stavební pozemky a2-3 a b1-2) je navržena ke zrušení a k přeložení. To do zemního kabelu 22 kV v plochách ozn. Pk a Pz okolo zástavby podél komunikací, přičemž oba sloupy VN zůstávají zachovány. Pokud nebude tato část vedení VN přeložena, nebudou realizovány domy na pozemcích a3 a b1. Jelikož sloup stojí v ulici Padělky, je navrženo jeho objíždění z obou stran (viz výše). Přeložka VN je součástí 1. etapy výstavby.

Zásobovací kabely 230/400 kV (NN):
Protože nejbližší trafostanice Lapačov je přetížena, je ve studii navržena nová trafostanice u budoucího obratiště aut na konci ulice Za Budínovým. Nová trafostanice bude napojena na stávající vedení VN 22 kV u sloupu při ulici Za Budínovým. Z nové trafostanice budou provedeny kabelové rozvody NN k budoucí zástavbě ze severní strany, tedy z ulice Padělky. To tak, že kabely budou položeny nejblíž k plochám předzahrádek Bp, kde mohou být přípojkové skříňky k jednotlivým 45 domům. Kabely budou podél obou stranách ulic tam, kde se plánuje obytná zástavba. Zřejmě bude vhodné časem též posílit stávající NN rozvody v obci z nové trafostanice (stávající rozvody NN jsou v lokalitě Lapačov zatím na sloupech).
V 1. etapě bude nová trafostanice umístěna na hraně pozemku č. 856/42 a bude zřejmě kiosková, aby ji bylo možno přemístit pro pokračování zástavby do definitivní polohy. Rozvody elektrické energie budou v 1. etapě (pro 15 RD) končit před domy a3 až e3.
Předpokládaná potřeba příkonu elektrické energie (při vytápění plynem):
- bytový odběr: cca 0,85 kW/byt,
- nebytový odběr: cca 0,35 kW/dům,
- potřebný příkon el. energie: 50 bytů x (0,85 + 0,35) = 60 kW.

SLABOPROUDÉ A SDĚLOVACÍ ROZVODY
Sdělovací kabely nejsou v ÚP Uherčice řešeny samostatně, a též v územní studii mají společnou značku s rozvody 230/400 kV. Sdělovací kabely tedy budou položeny rovněž podél okraje předzahrádek mimo komunikaci a budou mít před domy přípojkové skříňky. Rozvody pro TV signál, telefon a internet budou položeny po obou stranách komunikací s přiléhající zástavbou a budou napojeny na stávající slaboproudé rozvody v obci. Slaboproudé rozvody budou v 1. etapě končit před domy a3 až e3.

ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM
Rozvody zemního středotlakého plynu jsou navrženy na jedné straně ulice. Protější domy budou napojeny na plynovod domovními přípojkami přes ulici. Plynovody ze všech 3 komunikací budou navzájem propojeny podél ulice Padělky a budou napojeny na stávající rozvody STL plynu na dvou koncích ulice Lapačov. Rozvody plynu budou provedeny v tlakovém PVC potrubí. Na fasádách domů nebo na okraji předzahrádek budou umístěny regulační skříňky STL/NTL pro nízkotlaké domovní rozvody plynu v domech. Rozvody zemního plynu budou v 1. etapě (pro 15 RD) končit před domy a3 až e3.
Předpokládaná roční potřeba zemního plynu pro vytápění:
- předpokládaná roční potřeba na 1 řadový rodinný dům 25 MWh/rok, což je přibližně 2 375 m3 spotřebovaného zemního plynu (záleží na způsobu vytápění a zateplení domů),
- předpokládaná roční potřeba pro 50 rodinných domů 1 250 MWh/rok.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU
Rozvody pitného vodovodu jsou navrženy na jedné straně ulice (na opačné, než plynovod). Protější domy budou napojeny na vodovod domovními přípojkami přes ulici. Vodovody ze všech 3 komunikací budou navzájem propojeny podél ulice Padělky a rovněž budou propojeny (zaokruhovány) podél jižního okraje řešené plochy. Pitný vodovod bude napojen na stávající vodovod na dvou koncích ulice Lapačov.
Rozvody vody budou provedeny v tlakovém PVC potrubí. Na rozvodech vodovodu budou umístěny hydranty pro hašení požárů podle požadavků současných ČSN, zvláštních předpisů a záchranného sboru. Vzhledem k tomu, že veřejný vodovod je napojen na skupinový pitný vodovod Hustopeče s řídícím vodojemem v Uherčicích s vodními zdroji v sousedních Vranovicích a Přísnoticích, je jeho kapacita pitné vody pro plánovanou výstavbu v ploše Z.3 dostatečná. Toto bude však předmětem posouzení správcem vodovodu v dalších řízeních.
Rozvody pitné vody budou v 1. etapě (pro 15 RD) zaokruhovány na pozemku veřejné zeleně Pk_{10} na parc. č. 856/42. Po zrušení plochy Pk_{10}, budou uliční řady vodovodu prodlouženy směrem na jich, kde budou zaokruhovány nově v plochách Pz_{2-3} veřejné zeleně.
Předpokládaná denní a vteřinová potřeba pitné vody:
- specifická potřeba: 120 l/obyvatele a den (tj. 0,12 m^3),
- koeficient denní nerovnoměrnosti: 1,5,
- počet trvalých obyvatel: 200,

- denní potřeba Qp: cca 200 x 0,12 = 24 m3/den = 0,277 l/sec.,
- max. denní potřeba Qm: 24 x 1,5 = 36 m3/den = cca 0,416 l/sec.

ODVEDENÍ SPLAŠKOVÉ KANALIZACE

Nejnižší místo v řešené ploše Z.3 je na jeho jihozápadním okraji u navrženého obratiště na konci ulice Za Budínovým. Proto je zde svedena veškerá splašková kanalizace ze všech staveb bydlení v lokalitě. Uliční řady jsou navrženy cca uprostřed všech 3 místních komunikací s navrhovanou zástavbou. Tyto řady budou v jižní části území propojeny a jsou zaústěny do čerpací stanice kanalizace ozn. ČS. Z čerpací stanice bude provedeno tlakové potrubí, které vytlačí splašky do nejbližší stávající kanalizační šachty, která umožní přesun splaškové vody přes stávající splaškovou kanalizaci v obci až do čističky odpadních vod (ČOV) u řeky. Obec připravuje rozšířená ČOV tak, aby mohla unést vyšší zátěž na zpracování odpadních vod vč. kalového hospodářství. Toto bude též předmětem posouzení správcem kanalizace v dalších řízeních, kterým je obec Uherčice.

Splašková kanalizace bude v 1. etapě (tj. pro 15 RD) svedena na pozemku zeleně Pk_{10} na parc. 856/42 do čerpací stanice. Odtud bude přečerpána do blízké stávající šachty na ulici Za Budínovým. Po zrušení plochy Pk_{10} a jejím zastavění budou uliční řady splaškové kanalizace prodlouženy směrem na jih, kde budou gravitačně svedeny přes plochy Pz_{2-3} veřejné zeleně do čerpací stanice, která zde bude přemístěna do definitivní polohy.

Předpokládaný nátok splaškových odpadních vod do kanalizace na ČOV:

- tento bude odpovídat potřebě pitné vody (viz výše), tj cca 24 m3/den (0,3-0,4 l/sec.).

ODVODNĚNÍ ÚZEMÍ

- Povrchová voda ze střech všech domů směrem do ulice bude svedena do uliční dešťové kanalizace, kterou bude odvedena prostředkem komunikace do retenční nádrže navržené v ploše Pw na jižním okraji řešeného území. Rovněž tak bude odvedena povrchová voda z uličních veřejných prostranství Pk_{1-7} a z jejich místních komunikací.
- Povrchová voda se střech domů směrem od ulice, tedy do dvorů vč. vedlejších staveb a z nádvořích bude spádována a svedena vždy na pozemek Rz vlastní zahrady, kde bude pro tento účel zřízena malá domovní retenční nádrž (k zálivce zahrad).
- Plochy předzahrádek ozn. Bp a zahrad za domy ozn. Bz budou většinou zatravněné a budou uzpůsobeny ke vsakování (tzn. k likvidaci) a k zadržení dešťové povrchové vody.
- Uliční řady dešťové kanalizace jsou navrženy ve středu všech tří navrhovaných komunikací směrem k jihu podle spádu terénu. To cca v souběhu se splaškovou gravitační kanalizací. Na jižním okraji lokality budou dešťové stoky spojeny a vyústěny do retenční nádrže. Tato nádrž je navržena v nejnižším jihozápadním místě řešeného území jako plocha ozn. Pw.
- Na pozemcích veřejných prostranství ozn. Pi bude vysázena veřejná zeleň s izolační funkcí a s vodním příkopem zaústěným do nádrže Pw. Příkop a tato nádrž budou sloužit též pro zachycení a zadržení extravilánových dešťových vod z velkoplošně obdělávaných polí jižně od lokality Z.3.
- Dešťová kanalizace bude v 1. etapě (pro 15 RD) svedena potrubím uprostřed komunikací a bude dočasně zaústěna na pozemek zeleně Pk_{10} na parc. č. 856/42. Po zrušení a zastavění plochy Pk_{10}, budou uliční řady dešťové kanalizace prodlouženy směrem na jich, kde budou gravitačně svedeny přes plochy Pz_{2-3} zeleně do nádrže na pozemku Pw.

Předpokládaná bilance odvodnění ploch do dešťové kanalizace:

- plochy odvodněných veřejných prostranství Pk_{1-7}: 0,6627 ha,
- části uličních střech domů v plochách Br pro všech 45 RD: cca 0,3600 ha.

9. Limity využití území a řešení požadavků zvláštních právních předpisů

LIMITY V ÚZEMÍ

- Severozápadním cípem řešeného území plochy Z.3 prochází část stávajícího venkovního elektrického vedení 22 kV. Toto vede přes stavební pozemky a2-3 a b1-2. Ve studii US.1 je navržen částečné zrušení venkovního vedení a jeho přeložení do zemního kabelu 22 kV v plochách ozn. Pk a Pz okolo budoucí zástavby, přičemž oba sloupy VN mohou zůstat zachovány. Pokud nebude tato část vedení VN přeložena, nebudou realizovány domy na

pozemcích a3 a b1 a na 4 pozemcích a2-3, b1-2 bude stanoveno věcné břemeno procházecího vedení 22 kV. Jelikož stávající sloup VN stojí v ulici Padělky, je ve studii navrženo dopravní řešení, které sloup objíždí z obou stran.

- Ochranné pásmo ponechaného venkovního vedení elektrické energie 22 kV (7 m od okraje krajních vodičů na obě strany) zůstane nezastavěno a bude v území respektováno.
- Skoro celé území řešené plochy Z.3 je uměle odvodněno. Jsou zde provedeny zemědělské meliorace - umělé odvodnění. V řešené ploše Z.3 budou tato odvodnění zrušena, ale v okolním území mohou být meliorace zachovány.

ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

Odpadové hospodářství

- Vedle komunikace ul. Padělky (pod vedením 22 kV) studie navrhuje 2 zpevněné plochy, kde bude možno zřídit místa s nádobami pro tříděný odpad.
- Domovní komunální odpad je pravidelně svážen obcí Uherčice a je odvážen a likvidován specializovanou firmou mimo území obce.

Protipožární ochrana

- Na rozvodech navrženého pitného vodovodu budou umístěny hydranty v předepsaných vzdálenostech pro hašení požárů podle požadavků současných ČSN, dalších zvláštních předpisů a podle požadavků místně příslušného záchranného sboru.

Ochrana veřejného zdraví

- Obytné místnosti rodinných domů budou orientovány spíše směrem do dvora (do atria). Všechny 3 obslužné místní komunikace s navrženou obytnou zástavbou jsou navrženy v kategorii D1 v obytné zóně. V jejich severní části (ještě před vjezdy do obytné zóny) bude zřízeny výškové zpomalovací retardéry, u kterých bude dopravní značka omezující rychlost. Komunikace jsou navrženy jako slepé s obratišti na jejich jižních koncích, a proto je vyloučena tranzitní (hlučná) doprava před domy.

10. Postup zpracování a projednání studie

10.1 Již v roce 2023 zpracoval zhotovitel územní studie 3 varianty řešení zástavby v zastavitelné ploše Z.3 (3,47 ha) v měřítku 1 : 2 000, se kterými byla obec seznámena:

A/ Varianta A pro 28 rodinných domů o velikosti stavebních pozemků cca 1 100 m2 s jednou vnitřní komunikací v ploše Z.3.

B/ Varianta B pro 45 rodinných domů o velikosti stavebních pozemků cca 700 m2 se dvěma vnitřními komunikacemi v ploše Z.3.

C/ Varianta C pro 49 rodinných domů o velikosti stavebních pozemků cca 600 m2/ se 3 vnitřními komunikacemi v ploše Z.3, ale s opačným členěním pozemků.

10.2 Dne 12.3.2025 se konalo jednání zhotovitele s objednatelem na obecním úřadě v Uherčicích, kde bylo dohodnuto jakým způsobem bude plocha řešena s tím, že jako nevhodnější byla shledána varianta B. Rada obce na svém zasedání dne 23.4.2025 posoudila opět tyto varianty, kde vybrala a schválila variantu B jako nejvhodnější k dopracování v územní studii US.1, a to usnesením č. 10/2025.

10.3 Dne 10.4.2025 se konalo na Městském úřadě v Hustopečích projednání v rozpracovanosti studie nad konceptem výkresů č. 3 a 4 před jejich digitálním zpracováním. Připomínky obce i pořizovatele byly poté zapracovány do digitalizované podoby hlavních výkresů č. 3 a 4, které obsahují urbanistické řešení a koncepci veřejné infrastruktury.

10.4 Dne 16.4.2025 předal zhotovitel koncept územní studie obci i pořizovateli k posouzení a k připomínkám. To ve vytisknutém i v digitalizovaném provedení včetně dat na nosiči CD. Pan starosta obce obeslal s tímto konceptem správce veřejné technické infrastruktury a inženýrských sítí s výzvou, k jejich vyjádření a připomínkám.

10.5 Pořizovatel MěÚ Hustopeče (ve spolupráci s určeným zástupcem obce) vydal ke konceptu studie dne 12.5.2025 vyjádření, ve kterém:

1. Požaduje navrhnout etapizaci výstavby s 1. etapou na pozemcích parc. č. 856/37-42 vč. řešení dopravní a technické infrastruktury. To s tím, že další etapa proběhne na zbývajících parcelách.
2. Požaduje upravit označení ploch podle standardu obsaženému ve vyhlášce č. 157/2024.
3. Požaduje upravit textovou část konceptu podle připomínek vložených do přiloženého souboru (konceptu textu).
4. Požaduje dořešit pozemky veřejných prostranství a doplnit bilanci ploch v m².

Splnění požadavků:

1. Je splněno. Je navržena 1. etapa výstavby v územním rozsahu podle požadavku. Toto je promítnuto do všech textů a pro 1. etapu jsou vypracovány samostatné výkresy č. 3.1 a č. 4.1 vč. dopravní a technické infrastruktury.
2. Není splněno z těchto důvodů: Celá plocha Z.3 je v platném ÚP Uherčice vymezena podle jednotného standardu jako plocha „BV bydlení venkovské“ a územní studie toto nemůže měnit (není změnou ÚP). Jednotný standard se týká územního plánu, nikoliv územní studie. Studie US.1 navrhuje podrobnější členění pozemků s prvky regulace mimo uvedenou vyhlášku. Proto jsou ponechány značky a názvy podrobněji členěných druhů pozemků podle konceptu studie z 16.4.2025. Značky a názvy ploch jsou zvoleny tak, aby byly odlišné od jednotného standardu požadovaného vyhláškou pro územní plány. Značky jsou doplněny číslovanými indexy, aby byly jednotlivé pozemky identifikovatelné.
3. Je splněno. Do textů jsou zapracovány připomínky pořizovatele podle zaslané přílohy.
4. Je splněno. Jsou dořešeny pozemky veřejných prostranství, u kterých bylo doplněno číslování v indexech značek a plochy jsou rozděleny do etap. V článku č. 2 textu je uvedena podrobná bilance navržených pozemků v tabulce, čísla dotčených parcel, druhy vlastnických vztahů a výměry všech pozemků v m².

10.6 Dne 4.6.2025 zaslala organizace GasNet Služby, s.r.o., vyjádření k územní studii US.1 plochy Z.3, ve kterém upozorňuje (jako správce plynárenských zařízení) na stávající vedení STL plynovodu a na STL přípojky a další zařízení. Ochranné pásmo STL plynovodů činí 1 m na obě strany od potrubí a není žádoucí toto zastavovat, atd... Přílohou stanoviska je situační zákres středotlakých rozvodů plynu v Uherčicích.

Splnění požadavků:

Stanovisko správce plynárenských zařízení upozorňuje obec (jako potencionálního investora) na právní předpisy a normy týkající se plynovodů. Tyto požadavky budou v následných řízeních splněny a projekty budou projednány se správcem plynovodů. S ohledem na použité měřítko 1 : 1 000 nejsou ochranná pásma plynovodů ve studii znázorněna. Pro rezervaci kapacity dodávky, odběru plynu a připojení k distribuční soustavě bude třeba u firmy GasNet, s.r.o., podat žádost, jejíž formulář je uveden na webu správce plynovodu.

10.7 Dne 16.6.2025 zaslala organizace Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. svoje stanovisko k územní studii US.1 plochy Z.3, ve kterém upozorňuje (jako správce vodovodní sítě) na dodržování legislativy, zejména zákona č. 274/2001 Sb. v současném znění. Je třeba umožnit správci vodovodu volný přístup k vodovodním řadům, dodržovat ochranné pásmo vodárenských zařízení atd...

Splnění požadavků:

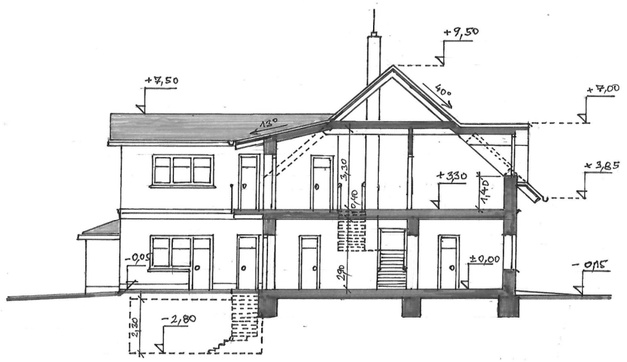
Stanovisko správce plynárenských zařízení upozorňuje obec (jako potencionálního investora) na právní předpisy týkající se vodovodů. Tyto požadavky budou v následných řízeních splněny. Další dokumentace bude projednána se správcem pitného vodovodu.

10.8 Dne 25.6.2025 byly výkresy a texty územní studie US.1 plochy Z.3 zaslány obci a pořizovateli (MěÚ Hustopeče) ke kontrole před odevzdáním dokumentace. Kontrola proběhla a dokumentace byla v detailech upravena podle připomínek pořizovatele.
Územní studie byla ve vytisknutém provedení včetně dat na nosiči CD předána obci a pořizovateli dne 1.7.2025 k zaevidování.

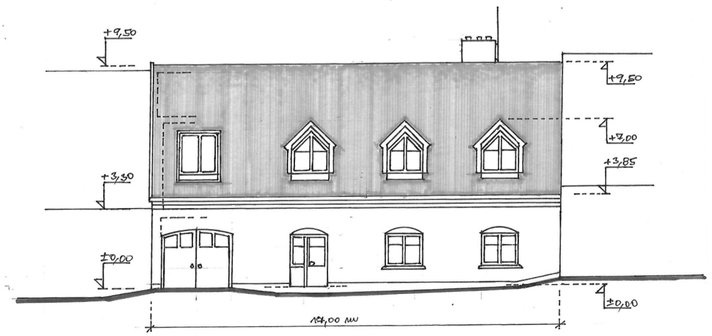
ÚDAJE O ZPRACOVATELI

urbanistické řešení, texty:	Ing. arch Jiří Hála, Brno, autorizovaný urbanista
výkresy a data:	Mgr. Tereza Slavík Golešová, Pouzdřany, informatik
pořizovatel:	Ing. arch Marcela Horová, Odbor územního plánování, Městský úřad Hustopeče
určený zastupitel:	pan Marcel Slezák, starosta obce Uherčice

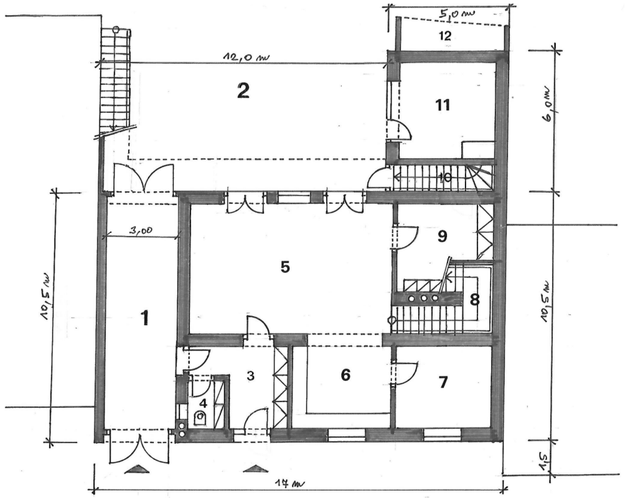
ŘEZ DOMEM



POHLED Z ULICE

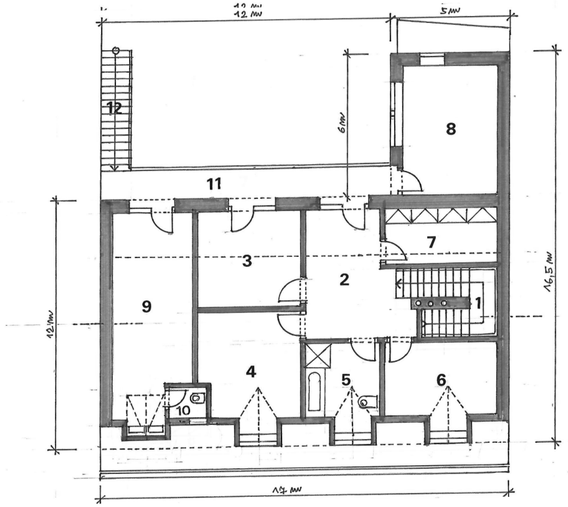


PŮDORYS PŘÍZEMÍ





PŮDORYS PATRA - PODKROVÍ



LEGENDA

PŮDORYS PŘÍZEMÍ

1 průjezd, stání pro 2 auta
2 nádvoří - atrium, popř. bazén
3 předsíň
4 WC 1
5 obývací pokoj - living
6 kuchyně
7 pracovna 1
8 schodiště do patra
9 komora, kotelna
10 schodiště do sklepa
11 kůlna, dílna apod.
12 přístřešek pro zahradní nářadí

PŮDORYS PATRA - PODKROVÍ

1 schodiště z přízemí
2 hala
3 pokoj 1
4 pokoj 2
5 koupelna s WC
6 ložnice
7 šatna
8 pracovna 2
9 živnost, pracovna 3
10 WC 2
11 balkón
12 schodiště na dvůr

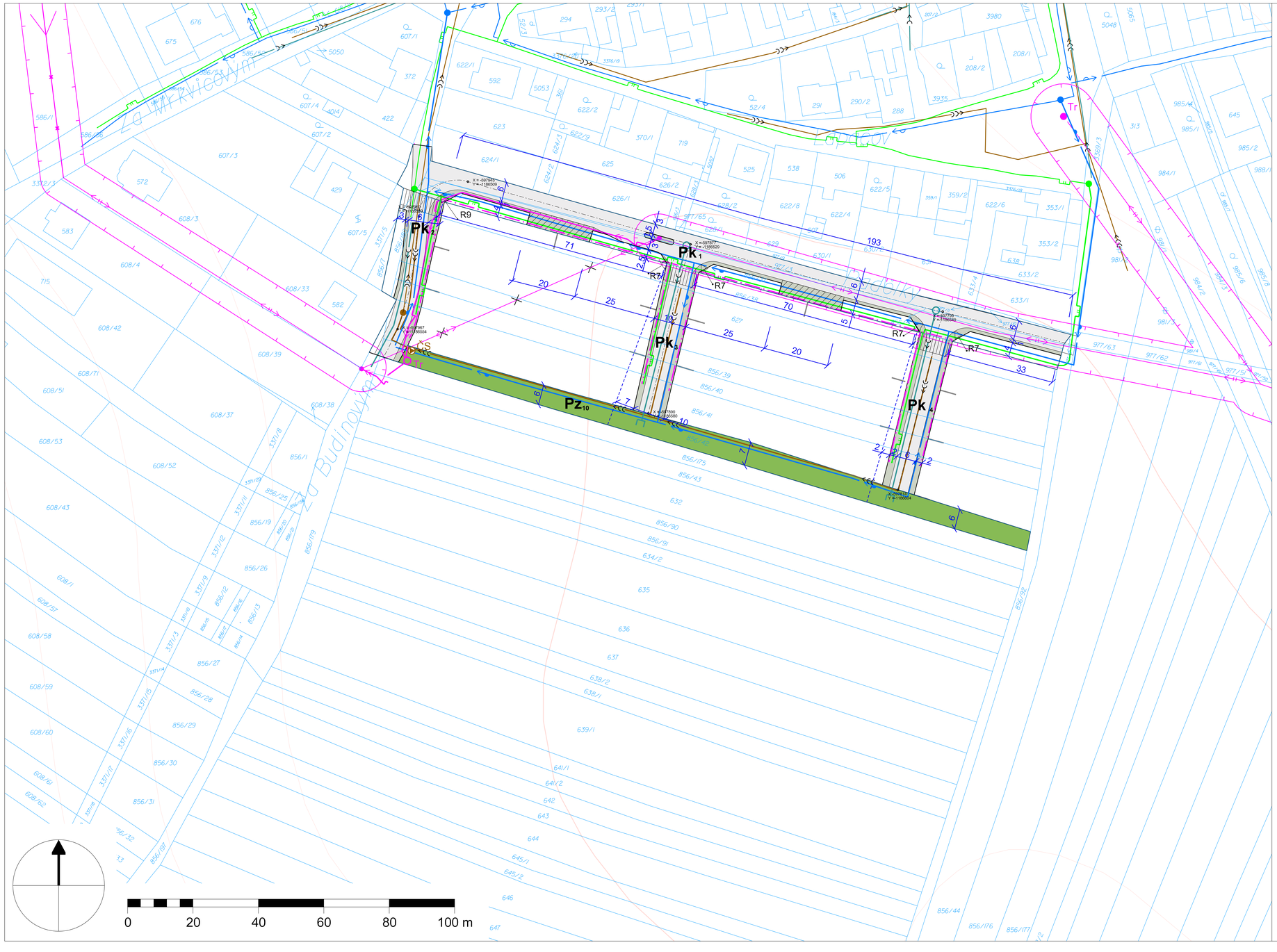
AUTORIZOVANÝ URBANISTA (A2) Ing. arch. Jiří Hála ČKA 01 072 ČESKÁ REPUBLIKA

ÚZEMNÍ STUDIE US.1 PLOCHY Z.3 UHERČICE LOKALITA PADĚLKY

pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, zhotovitel: Ing. arch. Jiří Hála, návrh 06/2025

5 VENKOVSKÝ ŘADOVÝ DŮM „STATEK H.1-UHE“

měřítko 1 : 200



0 20 40 60 80 100 m

LEGENDA

HRANICE A ČLENĚNÍ POZEMKŮ

- hranice pozemků veřejných prostranství
- vyznačení okraje stavebních pozemků pro domy bydlení

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Pk_{1-4} vjezdy na pozemky a podélná stání
- Pk_{1-4} místní obslužná komunikace
- 10 rozměry pozemků dopravní infrastruktury a veřejných prostranství
- R7 poloměry vnitřních oblouků komunikace v metrech
- X = -597815, Y = -1186539 polohopisné souřadnice zlomových bodů komunikace
- zvýšený dopravní zpomalovací retardér do obytné zóny s omezením rychlosti

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

stav	návrh	
Tr		nadzemní elektrické vedení 22 kV a trafostanice, návrh na zrušení
	Tr	kabelové elektrické vedení 22 kV a jeho napojení, navržená trafostanice
		ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení 22 kV
		kabelové elektrické vedení 230/400 V a veřejné osvětlení
		středotlaký plynovod a jeho napojení
		pitný vodovod a jeho napojení
		gravitační splašková kanalizace
	ČS	čerpací stanice splaškové kanalizace
		výtlak splaškové kanalizace do ČOV
		dešťová kanalizace

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- prostranství pro tříděný odpad
- Pz_{10} veřejné prostranství zeleň

OSTATNÍ VYZNAČENÍ

- 856/40 katastrální mapa a čísla parcel pozemků
- výškové vrstevnice

AUTORIZOVANÝ URBANISTA (A) ČKA 01 072 Ing. arch. Jiří Hála ČESKÁ REPUBLIKA

V souběhu s inženýrskými sítěmi budou položeny telekomunikační a internetové kabely. S ohledem na použité měřítko nejsou znázorněny domovní přípojky. Prostorové uspořádání uličních vedení bude realizováno podle platných předpisů, zejména normy ČSN 73 6005. Trasování navržených rozvodů technické infrastruktury v 1. etapě výstavby není závazné. Řešení a napojení technické infrastruktury může být upřesněno v dalších stupních přípravy lokality v součinnosti s jejich správci a může být provedeno i jinak. Čerpací stanice kanalizace a kiosková trafostanice VN/NN budou pro využití dalších stavebních pozemků přemístěny do definitivní polohy podle výkresu č. 4.

ÚZEMNÍ STUDIE US.1 PLOCHY Z.3 UHERČICE LOKALITA PADĚLKY

pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, zhotovitel: Ing. arch. Jiří Hála, návrh 06/2025

4.1 PRVNÍ ETAPA VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

měřítko 1 : 1 000