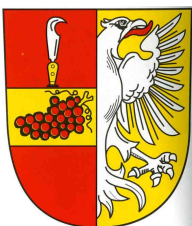


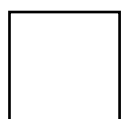
# Územní studie



## Hustopeče - Ulice Na Hradbách a okolí



**Brno**  
**3 / 2014**





# 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PRO ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD

Název:	<b>Územní studie</b> <b>„Hustopeče - ulice Na Hradbách a okolí“</b>
Objednatel:	<b>Město Hustopeče</b> Dukelské náměstí 2/2, 693 01 Hustopeče Zastoupen: Ing. Luboš Kuchynka, starosta
Pořizovatel:	<b>Městský úřad Hustopeče</b> Odbor regionálního rozvoje Dukelské náměstí 22, 693 01 Hustopeče Zastoupen: Ing. arch. Lydie Filipová, vedoucí odboru regionálního rozvoje
Zpracovatel:	<b>Arch.Design, s.r.o.,</b> Sochorova 23, 616 00 Brno Projektant: Ing. arch. Pavel Šemora, autorizace ČKA 3495 Vypracoval: Ing. arch. Lucie Králová



**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE:**

1.	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PRO ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD.....	3
2.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	7
2.1.	Prostorové vymezení řešené plochy .....	7
2.2.	Širší vztahy V území .....	7
2.3.	Rozdělení území dle charakteru struktury zástavby .....	8
3.	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ .....	10
3.1.	koncepce ochrany a rozvoje hodnot v území.....	10
3.2.	Urbanistická koncepce a regulační podmínky zástavby.....	10
3.3.	podmínky plošného využití.....	10
3.4.	Zásady prostorového uspořádání území.....	11
3.5.	Podmínky architektonického a materiálového řešení zástavby .....	12
3.6.	podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu .....	12
3.7.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území, Krajinný ráz.....	12
4.	VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA.....	13
4.1.	zásady řešení dopravní infrastruktury a řešení dopravy v klidu .....	13
4.2.	Podmínky napojení na technickou infrastrukturu.....	14
4.3.	Podmínky řešení občanského vybavení.....	14
4.4.	Podmínky řešení veřejných prostranství.....	14
5.	POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) .....	15
6.	URBANISTICKÁ EKONOMIE .....	15
7.	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ .....	15
8.	ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE .....	16
8.1.	územně plánovací dokumentace, údaje o způsobu pořízení územní studie.....	16
8.2.	Vyhodnocení splnění cílů územní studie.....	16
8.3.	vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších vztahů včetně vyhodnocení souladu s púr, zúr a územně plánovací dokumentací obce .....	16
8.4.	Komplexní zdůvodnění řešení .....	17
9.	POJMY, ZKRATKY, PODKLADY .....	18

**OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE:**

Číslo výkresu	Název výkresu	Měřítko výkresu
1.	Širší vztahy	1 : 5 000
2.	Urbanistický návrh	1 : 500
3.	Dopravní a technická infrastruktura	1 : 500
Příloha 1.	Průzkumy a rozborů	1 : 1000



## **2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

### **2.1. PROSTOROVÉ VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY**

Územní studie Hustopeče – ulice Na hradbách a okolí (dále jen „územní studie“) řeší plochu o rozloze 55 645m<sup>2</sup>, vymezenou ulicemi Jiráskova, Mrštíkova, východní hranou Dukelského náměstí, Smetanova a Na Hradbách. Do řešené plochy dále patří prostor mezi ulicí Na Hradbách a tělesem dálnice D2 a také plochy přiléhající ke křižovatce ulic Herbenova, Na Úvoze, Palackého a Na Hradbách, jak je specifikováno v grafické části dokumentace.

### **2.2. ŠIRŠÍ VZTAHY V ÚZEMÍ**

Hustopeče jsou obcí s rozšířenou působností, ležící v okrese Břeclav, v jižní části Jihomoravského kraje cca 30 km od krajského města Brna. Brno je významným zdrojem pracovních příležitostí, občanské vybavenosti a kultury.

Katastrem obce probíhá dálnice D2, na kterou má obec přímé napojení na svém severním konci a která zároveň významně omezuje rozvoj města severovýchodním směrem. Zastavěným územím obce dále probíhá silnice II. třídy č. 425, která tvoří hlavní komunikační trasu obcí a je lokálně velmi významnou tranzitní alternativou kopírující stopu dálnice a napojující Hustopeče na široké okolí. Centrum města leží mezi zmíněnými komunikacemi.

Řešené území přiléhá na východně ke koridoru dálnice a na západě k centru města, kde jej spoluvytváří. V poměrně úzkém pásu zástavby tak dochází k výrazné změně její struktury, navíc zpeštěné přítomností významného počtu vinných sklepů. Tyto, později odříznuty stavbou dálnice od viničních tratí, ztratily původní vazbu na vinohrady a dnes ve velké míře neslouží části původního využití, tedy zpracování hroznů a výrobě vína, ale pouze se zde skladují a prezentují hotové produkty.

Městem prochází několik cyklotras, Moravská vinná, Velkopavlovická a André, která tady i končí. V rámci širších vztahů je navrženo přeložení trasy Moravské vinné stezky do ulice Na Hradbách a zokruhování se stezkou André.

Přes Dukelské náměstí a ulici Mrštíkova vede naučná stezka Mandloňová, která se tak ze severozápadu dotýká řešeného území.

## 2.3. ROZDĚLENÍ ÚZEMÍ DLE CHARAKTERU STRUKTURY ZÁSTAVBY

Řešené území je z převážné části tvořeno intenzivně urbanizovanými plochami městského charakteru v kombinaci s plochami individuálního bydlení a vinohradnickými stavbami. Nezastavitelné plochy tvoří plochy sídelní zeleně a veřejných prostranství.

Díky výrazně odlišné struktuře a využití území je možné jej rozdělit na tři lokality, které samy o sobě představují konzistentní plochy, umožňující v tomto rozdělení lepší určení jejich hodnot a podmínky pro jejich ochranu a rozvoj.

### Lokalita A

Uzavřený blok kompaktní zástavby charakteru městského centra. Tvoří východní frontu náměstí a navazující ulice a je ohraničený z východu ulicí Na Hradbách. Tento protáhlý urbánní útvar, vznikl již s původní lokací obce ve 13. století se založením náměstí a jeho finální tvar byl definován stavbou hradeb v průběhu 16. století. Hradby tvořily jeho východní hranici – dnešní ulici Na Hradbách. Úzké gotické parcely byly zastavěny dle stejného principu – do náměstí a ulic z něj vybíhajících byly obráceny hlavní objekty: 1-2 podlažní měšťanské domy, zastřešené sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžným s uliční frontou. Dvorní křídla, doplňkové a hospodářské stavby a přístavby navazovaly na hlavní objekt v pravém úhlu a sledovaly severní nebo jižní hranici parcely, nechávající zhruba polovinu šířky parcely nezastavěnou. Zadní část pozemku zůstávala rovněž volná, neboť pozemek uzavírala hradební zeď a nebyl tedy z této strany přístupný. Po odstranění hradeb v polovině 19. století byly zadní části některých parcel postupně zastavovány, povětšinou hospodářskými objekty či garážemi.

### Lokalita B

Zahrnuje prostor ulice Na Hradbách a plochy na ni navazující, hraničící s tělesem dálnice D2. Základ dnešní ulice Na Hradbách vznikl zřejmě se stavbou hradební zdi, kdy zde byla založena záhumenní cesta, do té doby neexistující. Hradby a nová cesta oddělila parcely měšťanských domů od vinohradů. Ve svahu nad vzniklou cestou byly postupně hloubeny vinné sklepy, které zde zůstaly do dnešních dnů. Celá oblast byla, s výjimkou vinných sklepů, jinak nezastavěná a to až do konce 19. století, kdy byly odstraněny hradby a město se otevřelo širšímu rozvoji. Řešeného území se nedotkly výrazné zásahy do organismu města v 60. letech 20. století, které daly vzniknout průtahu městem silnicí II. třídy č. 425. Až v letech 1978-1980, došlo k výrazné a nezvratné proměně Hustopečské stavbou dálnice D2 spojující Brno a Bratislavu. Dálnice byla zasazena do východního svahu, nad výškovou úroveň města. V místech tvořících hranici řešeného území je ohrazena protihlukovou stěnou a pásem izolační zeleně. V dálkových pohledech na město ani lokálních průhledech se tak významně neuplatňuje.

Vinné sklepy v ulici Na Hradbách s navazujícím pozemkem, končícím tělesem dálnice, slouží ve většině případů již jen k uskladňování a dnes i prezentování vinohradnických produktů. Jejich nadzemní části jsou zpravidla jednopodlažní, se sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžným s ulicí. Některé tyto objekty byly v nedávné minulosti stavebně i funkčně rozšířeny, potlačující primární funkci zemědělské stavby, ve prospěch provozování služeb spojených s turistickým ruchem.

### Lokalita C

Odlišný charakter zástavby okrajových částí řešeného území - severního a jižního konce ulice Na Hradbách vymezuje lokalitu C. Severní částí se rozumí přechod ulice Na Hradbách v ulici Kurdějovskou. Jižní částí pak křižovatka ulice Na Hradbách s ulicí Herbenovou, na Úvoze a Palackého. Tyto části území přechází do běžné zástavby individuálního bydlení 1-2 podlažních rodinných domů převážně řadových se sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžným s ulicí.





Obr. 1

Rozdělení území dle charakteru struktury zástavby

### **3. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Územní studie je územně plánovacím podkladem pro správní rozhodování v území podle § 25 stavebního zákona, tj. pro řízení o umístování staveb. Prověření a posouzení potřeby jeho změn a pro stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků a podmínek, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

#### **3.1. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT V ÚZEMÍ**

- a/ Rozvoj drobného podnikání a služeb centrální městské zóny
- b/ Využívání a rozvoj tradičních aktivit v území (vinařství)
- c/ Přiměřený rozvoj rekreace a turistické infrastruktury, tak aby nedošlo k znehodnocení turisticky atraktivního prostředí
- d/ Stabilizace ploch veřejného prostranství a dopravy v klidu
- e/ Ochrana životního prostředí
- f/ Ochrana nemovitých kulturních památek
- g/ Ochrana významných stavebních dominant a průhledů
- h/ Ochrana krajinného rázu sídla

#### **3.2. URBANISTICKÁ KONCEPCE A REGULAČNÍ PODMÍNKY ZÁSTAVBY**

Územní studie je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Hustopeče. Územní studie upřesňuje požadavky na využití území a prostorovou regulaci.

#### **3.3. PODMÍNKY PLOŠNÉHO VYUŽITÍ**

Stabilizované zastavěné území je ta část zastavěného území obce, kde územně plánovací dokumentací stanovené využití území vyjadřuje jeho dosavadní charakter a potvrzuje jej. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území významně nemění. Celé území řešené územní studií patří do stabilizovaného zastavěného území.

Lokalita A je součástí plochy vymezené v územně plánovací dokumentaci jako plocha smíšená obytná v centru města (SC), s hlavním využitím pro bydlení v bytových domech smíšené s komerčním využitím

Lokalita B, C jsou součástí plochy vymezené v územně plánovací dokumentaci jako plocha smíšená obytná městská (SM), s hlavním využitím pro bydlení v bytových nebo rodinných domech smíšených s komerčním využitím, včetně občanské vybavenosti

Ve stabilizovaném území lze intenzitu využití území postupně měnit, pokud to specifikace prostorového uspořádání umožní a za předpokladu dostatečné kapacity veřejné infrastruktury.

Ve stabilizovaném území se za předpokladu respektování podmínek využití území a prostorového uspořádání pro příslušný typ plochy připouští:

- a/ stavby v prolukách a na nezastavěných parcelách
- b/ úpravy a přestavby
- c/ stavby dopravní a technické infrastruktury
- d/ stavby veřejných prostranství

### 3.4. ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Zásadní pro charakter města je ochrana struktury zástavby a intenzity využití ploch historického městského centra zahrnujících také kulturní památky – měšťanské domy v lokalitě A.

Mimo legislativní ochrany je třeba chránit i hodnotné doplňující objekty a prostory včetně tradiční zeleně. Při navrhování nových nebo přestavbách stávajících staveb chránit, respektovat a rozvíjet především průhledy, rozhledové body a dálkové pohledy na hlavní dominanty území, jimiž jsou věže radnice a kostela sv. Václava s sv. Anežky České. Nová zástavba musí respektovat navržené stavební čáry a hranice.

Novou zástavbu v řešené lokalitě je třeba řešit tak, aby svým charakterem odpovídala zástavbě ve svém okolí.

Podmínky zástavby v rámci Lokality A:

- Pozemky vždy posuzovat jako celek daný původní historickou stopou – tedy jako průběžnou parcelu propojující ulici Na Hradbách s Dukelským náměstím, ulicí Mrštíkovou nebo Smetanovou.
- Pripouští se zastavění takto vymezené parcely v poměru 60:40, tedy max. 60% plochy celého historického pozemku je zastavěno, 40% nezastavěno. Pro posouzení splnění této podmínky při vymezení stavebního pozemku je nepřipustné spojování pozemků nebo staveb nebo částí pozemků.
- Za hlavní stavby pozemku se považují objekty tvořící uliční frontu, které zabírají celou šířku parcely. Tyto mohou dosahovat pouze vymezené stavební hranice. Zbylá část parcely může být zastavěna maximálně do poloviny její šířky. Pokud není v grafické části vymezeno jinak.
- Hlavní stavby při ulici Mrštíkově, Smetanově a Dukelském náměstí mohou být jedno až dvou podlažní s obytným podkrovím. Hlavní stavby při ulici Na Hradbách mohou být pouze jednopodlažní s obytným podkrovím.
- Dvorní křídla, doplňkové a hospodářské stavby a přístavby nesmí převyšovat hlavní stavby pozemku.
- Hlavní stavby musí být zastřešeny sedlovou střechou sklonu a výšky shodné s okolní zástavbou a s navazujícími štíty. Převýšení vyššího ze sousedících objektů je nepřipustné. Hřeben střechy musí být vždy souběžný se stavební čarou.
- Je nepřipustné umísťovat vikýře do uliční části střechy hlavní stavby. Okna do šikmé střechy v rovině střešního pláště jsou přípustná.
- U staveb není přípustné řešení s balkóny a lodžiemi v uličních částech objektů.

Podmínky zástavby v rámci Lokality B:

- Je přípustné zastavění pouze části pozemku vymezené stavební čarou a stavební hranicí, vhodný poměr je 40 : 60, tedy max. 40% plochy pozemku je zastavěno a 60% plochy pozemku je nezastavěno. Pro posouzení splnění této podmínky při vymezení stavebního pozemku je nepřipustné spojování pozemků nebo staveb nebo částí pozemků.
- Přípustné jsou objekty jedno až dvoupodlažní s obytným podkrovím, dle specifikace v grafické části. Přednost mají objekty jednopodlažní.
- Za první podlaží se vždy považuje podlaží objektu stávajícího i navrhovaného, přístupné z ulice Na Hradbách a to i v případě, že k němu přiléhají podzemní části stavby – vinný sklep.
- Stavba, která tvoří uliční frontu, bude zastřešena sedlovou střechou s hřebenem souběžným se stavební čarou. V odůvodněných případech lze, při splnění dalších podmínek uvedených v územní studii, připustit stavbu se štítovou orientací.
- Nepřipouští se umísťování jakýchkoliv vikýřů do uliční části střechy. Okna do šikmé střechy v rovině střešního pláště jsou přípustná.
- U staveb není přípustné řešení s balkóny a lodžiemi v uličních částech objektů.
- Nepřipouští se osazování nadměrných a nepravoúhlých výplní oken. Dveře nebo vrata mohou mít obloukové segmentové zakončení.
- Pergoly je možno doplňovat ke stavbám sklepů dle výkresu č. 2 Urbanistické řešení a regulace.

Podmínky zástavby v rámci Lokality C:

- Je přípustné zastavění pouze části pozemku vymezené stavební čarou a stavební hranicí
- Předpokládají se pouze přístavby ke stávajícím objektům a doplnění staveb pro rodinnou rekreaci vybavení ve dvorních částech.
- Nová zástavba v zahradách nebo při dálnici není žádoucí.

### **3.5. PODMÍNKY ARCHITEKTONICKÉHO A MATERIÁLOVÉHO ŘEŠENÍ ZÁSTAVBY**

Architektonické pojetí nových staveb bude vycházet z okolních stávajících staveb tak, aby se zástavba v jednotlivých lokalitách struktur zástavby do budoucna sjednotila a umocnila tak historii této části města. Materiály a úpravy povrchů použité v rámci nových staveb, rekonstrukcí a přestaveb by měly vycházet z místních tradičních materiálů. Pro hustopečské vinařské stavitelství platil za osvědčené architektonické řešení tvar hranolu se sedlovou střechou a klasická omítka. Jiné řešení není přípustné.

### **3.6. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU**

Stavby a plochy obsahující chráněné prostory a přiléhající k dálnici je možno realizovat pouze při prokázání nepřekročení přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech.

Tato územní studie v rámci jejího řešeného území neklade podrobnější podmínky na řešení požární ochrany.

### **3.7. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ, KRAJINNÝ RÁZ**

Územní studie navrhuje v zásadách prostorového uspořádání území Kapitola 3.4. podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území včetně ochrany krajinného rázu.

Především jde o požadavek na ochranu dominant v území a maximálně přípustné procento zastavění stavebního pozemku.

Další pergoly, přístřešky, pobytový mobiliář (lavičky, stolky, atd.) a související plochy veřejného prostranství a bezprostřední okolí prvků mobiliáře je přípustné realizovat jako dlážděné, i v ploše stávající zatravněné plochy veřejné zeleně, v souladu se vzorovým řešením realizační projektové dokumentace „Mobiliář pro ulice Vinařská a Na Hradbách v Hustopečích“, pořízené městem Hustopeče v r. 2012.

Návrh konkrétních řešení vždy přihlédně k uličnímu prostoru jako celku tak, aby ulice působila jednotným dojmem.

## 4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Veřejnou infrastrukturou se v tomto případě rozumí pozemky, stavby, zařízení, a to zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

### 4.1. ZÁSADY ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A ŘEŠENÍ DOPRAVY V KLIDU

Zobrazeno na výkrese č. 3 Dopravní a technická infrastruktura.

Řešené území je přímo napojeno na silnici II. třídy č. 420, která do Hustopečí vede ze Strachotína a pokračuje do Kurdějova. Přeš II/420 je možno z řešeného území sjet na II/425 a v severní části města na dálnici D2. Řešené území z hlediska dopravního nesmí sloužit ke zkracování trasy při průjezdu centrem města, ani řidičům mířícím mimo něj. Řidiči by měli být demotivováni k průjezdu ulicí Na Hradbách, pokud není jejich cílem. Jako opatření proti zvýšené frekvenci dopravy je navrženo zklidnění ulice omezením vjezdu pro dopravní prostředky nad 3,5t s výjimkou dopravní obsluhy, snížením povolené rychlosti na 30 km/h a dále omezením obousměrného provozu na jednosměrný, severo-jihní tak, aby byl vytvořen okruh s ulicemi Smetanova a Mrštíkova.

Umístování služeb či provozů nadměrně navyšující dopravní zatížení v území, zvláště jsou-li přístupné pouze zklidněnou částí ulice Na Hradbách, se nedoporučuje.

Východní rameno ulice Na Hradbách je, až na výjimky, provozu zcela uzavřeno. Slouží cyklistům a pěší dopravě, ovšem při zachování průjezdného profilu min. 3,5 m pro přístup hasící techniky. Průjezd výjimkou povolených dopravních prostředků je navržen směrově omezený, dle zobrazení v grafické části.

Za výjimky je možno považovat: nutnou dopravní obsluhu existujících provozů a zařízení, vjezd osobních automobilů uživatelů jednotlivých objektů a jejich parkování v rámci k tomu určených ploch. Průjezd osobních automobilů návštěv na parkoviště zbudovaná v zahradní části lokality B, vjezd zemědělské techniky.

Za výjimku nelze považovat: vjezd a odstavení dopravních prostředků hromadné přepravy osob, tedy těch, jejichž počet míst k sezení přesahuje 8 mimo řidiče, pravidelný vjezd nákladních dopravních prostředků přesahujících 7,5t a další dopravu, která lokalitu neúměrně zatíží.

Doprava v klidu, tedy parkování uživatelů jednotlivých objektů a návštěv, se bude odehrávat v rámci vymezených odstavných ploch.

Parkování osobních automobilů na jednotlivých pozemcích v lokalitě B a C, je možné budovat pouze v části lokalit a to v zahradách a jen ve vymezeném rozsahu dle grafické přílohy. Jedná se o pás bezprostředně navazující na místní komunikaci v hloubce maximálně 5m od hranice vymezené zklidněné komunikace. Je vhodné budovat kolmá nebo šikmá stání. Odstavná plocha takového rozsahu a její užívání osobními automobily se nepovažuje za nadměrné navýšení dopravního zatížení území.

Zřízení odstavného stání v rámci celého řešeného území, pro jiné než osobní automobily, je nepřijatelné.

V rámci cyklotras je navrženo přeložení trasy Moravské vinné stezky do ulice Na Hradbách a zokruhování se stezkou André tak, aby turisté projížděli územím vinných sklepů.

Alternativním výhledovým dopravním řešením je jednosměrný provoz. S ohledem na šířkové poměry v dolní – průjezdné části ulice, předpokládané vjezdy na jednotlivé pozemky a parkovací místa v uličním profilu, se jednosměrný průjezd jeví jako ohleduplnější ke všem účastníkům provozu. Omezení nebo úpravu dopravního řešení je nutno řešit v návaznosti na dopravní řešení v centrální části města Hustopeče, zejména v ulicích Smetanova a Mrštíkova.

Dopravní řešení v ulici Na Hradbách musí řešit rovněž technické zabezpečení těles sklepů procházejících pod komunikací.

## **4.2. PODMÍNKY NAPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

Zobrazeno na výkrese č. 3 Dopravní a technická infrastruktura.

### **4.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Území je zásobováno stávajícím vodovodním řadem ve správě firmy Vodovody a kanalizace Břeclav a.s., kapacitně dostačujícím i pro předpokládané doplnění zástavby v prolukách a na volných pozemcích.

### **4.2.2. ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ**

Odkanalizování řešeného území je realizováno jednotnou kanalizací. Kapacita kanalizace je dostačující i pro doplněnou zástavbu dle vymezení touto územní studií.

Dešťové vody budou v rámci lokality řešeny dvojitým způsobem. Ze zpevněných ploch veřejných prostranství (komunikací a chodníků) budou odvedeny do jednotné kanalizace. V rámci jednotlivých stavebních pozemků je nutno dešťovou vodu zadržovat na pozemku a to buď zasakováním, nebo zachytáváním v nádržích a jejím zpětným využitím (zalévání, praní, WC, atd.).

### **4.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Řešené území je napojeno na stávající NTL plynovod, probíhající uličním koridorem všech ulic řešeného území.

### **4.2.4. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

V řešeném území je umístěna transformační stanice (TS), na odbočce nadzemního vedení VN, které územím probíhá a zároveň jej zásobuje. Rozvody NN z TS jsou vedeny vzduchem. Takto je napojena většina odběratelů.

S ohledem na umístění TS v zastavitelné ploše, tedy eliminaci limitů v území, je žádoucí změna vedení vzduchem na vedení pod zemí, nejlépe v rozsahu od odbočky VN k TS a dále. Po uložení kabelů do země, bude TS umístěna v rámci vzniklého objektu.

### **4.2.5. SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ**

Místní kabely jsou v řešeném území vedeny v uličním koridoru a nebudou případnou výstavbou dotčeny.

### **4.2.6. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Veřejné osvětlení je vyhovující ve stávajícím rozsahu. Územní studie problematiku veřejného osvětlení dále neřeší.

## **4.3. PODMÍNKY ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Samostatně stojící objekt v uličním prostoru severní části ulice Na Hradbách se doporučuje k využití pro občanské vybavení a služby.

## **4.4. PODMÍNKY ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Šířky a plochy veřejných prostranství odpovídají vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Na každé 2 ha zastavitelných ploch je nutno vymezit 1000 m<sup>2</sup> související plochy veřejného prostranství, do které se nezapočítává plocha komunikace.

Výměra ploch pro zástavbu: 55 645 m<sup>2</sup>

Potřebná výměra ploch veřejných prostranství: 2 777 m<sup>2</sup>

ÚS navrhuje plochy pro veřejnou zeleň o výměře 1 356 m<sup>2</sup> obsaženou v uličním koridoru a plochy chodníků o výměře 3 094 m<sup>2</sup>. V součtu se jedná o plochu 4 450 m<sup>2</sup>, čímž dostatečně dodržuje požadavky vyhlášky. V této ploše nejsou započítány plochy vozovek, parkovacích stání a půdorysné průměty pergol (existujících i navrhovaných), přestože se nachází na veřejném prostranství.

Navrženými plochami veřejných prostranství jsou splněny požadavky na prostupnost územím.

## 5. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Všechny pozemky jsou samostatně přístupné existujícími komunikacemi a inženýrskými sítěmi. Stanovení etap zástavby tak není nutné.

## 6. URBANISTICKÁ EKONOMIE

Vzhledem tomu, že se jedná o stabilizované území, není ekonomie zastavitelnosti lokality řešena.

## 7. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Hodnoty v území:

- archeologické naleziště I. a II. typu.
- nemovité památky dle seznamu NPÚ

Limity

- ochranné pásmo vedení komunikační sítě a elektronické komunikace
- radioreléová trasa
- hlukové pásmo dálnice D2
- ochranné pásmo nadzemních vedení VN, NN a objektu na elektrickém vedení
- ochranná pásma inženýrských sítí vodovodu, kanalizace, plynovodu, kabelového vedení elektrické energie

### Ochranná pásma

Podle zákona č. 274/2001 §23 Sb. se k bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením vymezují ochranná pásma na každou stranu od stěny potrubí nebo stoky:

- |   |       |
|---|-------|
| a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do DN 500 včetně | 1,5 m |
| b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad DN 500       | 2,5 m |

Podle ČSN 75 6101 odst. 4.6.20 je minimální vzdálenost kanalizace od kmene stromu 1,5 m

Podle zákona č.458/2000 Sb. a jeho novely č. 158/2009 Sb. jsou plynárenská zařízení chráněna ochrannými a bezpečnostními pásmy.

Ochranné pásmo u NTL a STL plynovodů a přípojek v zastavěné části obce na obě strany od půdorysu 1 m

U ostatních plynovodů a plynovodních přípojek 4 m

Při křížení a souběhu inženýrských sítí je třeba dodržet ČSN 73 6005.

Ochranná pásma vedení VVN a VN jsou dána § 46 a § 98 zákona č. 458/2000 Sb. Pro informaci se uvádí šířky ochranných pásem vedení, které je nutno respektovat. Vzdálenost se vždy počítá od kolmého průmětu krajního vodiče. Vedení 22 kV vybudovaná do 31. 12. 1994 10 m, vedení 22 kV budovaná po 1. 1. 1995 7 m.

V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno:

- zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat výbušné a hořlavé látky,
- provádět činnosti ohrožující spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit životy, zdraví a majetek osob,
- provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,
- provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

## 8. ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### 8.1. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE, ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení této studie je z podnětu města Hustopeče. 8. 1. 2013 schválila Rada města pořízení územně plánovacího podkladu – územní studie, za účelem urbanistického a architektonického řešení plochy ulice Na Hradbách v Hustopečích, podle § 6 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (stavební zákon).

Územní studie byla zpracována na základě schváleného zadání, které vypracoval pořizovatel, Odbor regionálního rozvoje Městského úřadu Hustopeče, dne 30. 1. 2013. Zadání bylo projednáno Radou města Hustopeče.

Územní studie bude po jejím zapsání do evidence územně plánovací činnosti v ČR podkladem pro rozhodování v území.

### 8.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ CÍLŮ ÚZEMNÍ STUDIE

Cíle územní studie, které stanovilo její zadání, byly v potřebné míře naplněny. Jedná se o stanovení regulačních prvků pro stavby a úpravy v řešeném území, které umožňují jeho využívání za podmínek rozvoje a ochrany jeho hodnot, jak je představují především samotná ulice Na Hradbách s vinnými sklepy, navazující veřejná prostranství a dále historická struktura zástavby městského centra.

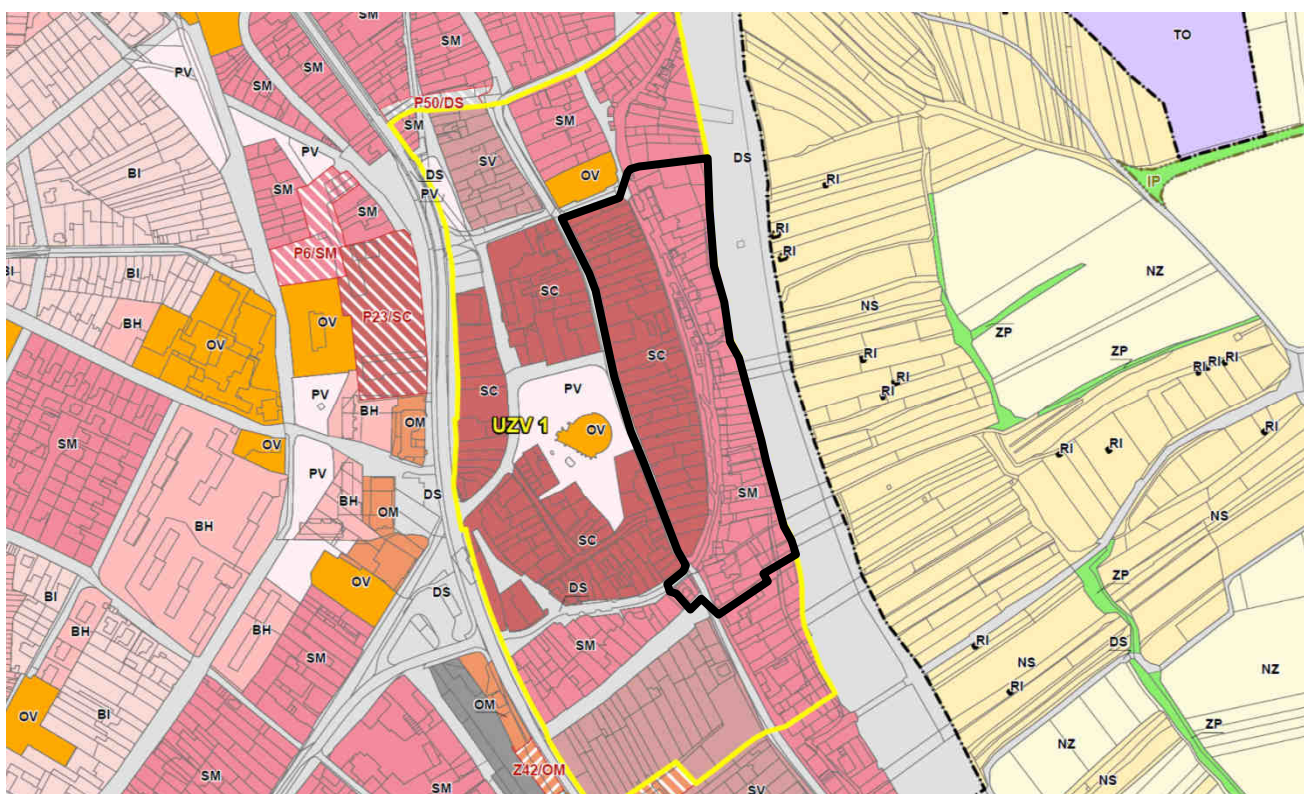
### 8.3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S PŮR, ZŮR A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ OBCE

Územní studie je v souladu s Politikou územního rozvoje 2008.

Zásady územního rozvoje byly vydány na 25. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 22. 9. 2011 a dne 21. 6. 2012 byly zrušeny rozsudkem Nejvyššího správního soudu. V současné době neexistuje pro území obce žádná nadřazená dokumentace vydaná krajem.

Územní studie zohledňuje řešení platné územně plánovací dokumentace města Hustopeče.

*Výřez z platného Územního plánu Hustopeče se zakreslením řešeného území, vydán 10. 10. 2013:*





## 8.4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

Územní studie prověřila možnosti úrovně zástavby řešené lokality, která by splňovala požadavky na ochranu krajinného rázu, charakteru městské zástavby i větší hlukovou zátěž z dálnice D2.

Územní studie posoudila způsob zástavby vzhledem k okolnímu území.

Územní studie navrhla jako nejvhodnější řešení pro toto území:

- Alternativní řešení dopravy: jednosměrným provozem, nebo zúženým profilem komunikace s výhybnami
- Možnost realizace dřevěných pergol a mobiliáře v ulici Na Hradbách
- Rozšíření veřejného prostranství dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. navazující obslužné komunikace v prostoru přiléhajícím k dálnici

Lokalita A

- Doplnění smíšené obytné zástavby podél západního okraje ulice Na Hradbách řadovou zástavbou (hlavní objekty) ve vymezeném rozsahu s dodržanou stavební čarou
- Zástavbu vnitřních částí pozemků do výše poloviny šířky parcely, výškově nepřesahující hlavní objekty

Lokalita B

- Doplnění zástavby vinných sklepů dle historických parametrů – jedno plné podlaží zastřešené šikmou střechou s možností využití prostoru krovu.
- Volná plocha soukromé zeleně – zahrady, vinice s výjimkou vymezené plochy umožňující vybudování parkovacího stání na pozemku.

Lokalita C

- Doplnění zástavby smíšené městské. Jedno nebo dvě plná podlaží, zastřešené šikmou střechou s možností využití prostoru krovu.

### 8.4.1. SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

ÚS předepisuje posuzování pozemků v jejich historické stopě, zvláště v Lokalitě A. Stanovuje maximální procento zastavění parcely.

Procenta zastavění: 60% a 40%.

Pro napojení pozemků na komunikace i inženýrské sítě jsou navržena dostatečně kapacitní veřejná prostranství.

### 8.4.2. SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

V řešení ÚS jsou zapracovány a reflektovány hodnoty území. Zástavba v lokalitě je požadovaná řadová (Lokalita A), případně samostatně stojící (Lokalita B). Výška zástavby je regulovaná.

Plochy veřejných prostranství splňují požadavky §22 vyhlášky 501/2006 Sb. a jsou podrobněji členěny na komunikace, zklidněné komunikace, chodníky a veřejnou zeleň v dostatečných dimenzích pro prostupnost územím a umístění stromů.

Doplňkové stavby jsou přípustné pouze za hlavními objekty v zahradách a jsou plošně i velikostně omezeny.

V rámci územní studie jsou splněny požadavky na dopravní obslužnost území, přístup požární techniky a parkování.

### 8.4.3. DALŠÍ PROVĚŘENÍ A POSOUZENÍ

Územní studie neřeší hospodaření s dešťovými vodami v rámci řešeného území.

Územní studie svým řešením dodržuje komfortní prostupnost územím.

Protože se jedná o stabilizované území s vyhovujícími sítěmi, neřeší Územní studie koncepci technické infrastruktury ani etapizaci výstavby.

## 9. POJMY, ZKRATKY, PODKLADY

### POJMY:

**Stavební čára** - udává polohu umístění hlavního objemu objektu na stavební parcele.

**Stavební hranice** – vymezuje možnou maximální plochu zastavění pozemku

**Veřejná prostranství (veřejné prostory)** – plochy volně přístupné veřejnosti.

**Hlavní objekt** – objekt v řadové zástavbě, stojící na uliční hranici pozemku zabírající celou šířku parcely

### ZKRATKY:

NN nízké napětí

NTL nízkotlaký plynovod

ORP obec s rozšířenou působností

SEK síť elektronických komunikací

ÚP územní plán

ÚS územní studie

VN vysoké napětí

### PODKLADY:

Územní plán Hustopeče

Územně analytické podklady ORP Hustopeče, aktualizace 2012