

**Ing. arch. David Zdražil**  
Na Vinici 385, 671 25 Hodonice  
Tel. : +420 777 983 993  
E - mail : architektzadrazil@gmail.com

---

# **BŘEZÍ – LOKALITA Z7 a Z22**

## Územní studie

### **Pořizovatel:**

Zelená Lúka s.r.o.,  
Luční č.p.770,  
696 42 Vracov

### **Autor projektu:**

**Ing. arch. David Zdražil**  
Na Vinici 385, 671 25 Hodonice  
Tel. : +420 777 983 993  
E - mail : architektzadrazil@gmail.com

### **Regulační podmínky pro výstavbu v lokalitě Z7 a Z22:**

Podle platného Územního plánu obce Březí je lokalita součástí funkčních ploch:

Z7/ SO – plochy smíšené obytné

Z22/ UZ - plochy veřejné ( parkové ) zeleně

- Přípustné stavby – domy s občanskou vybaveností, samostatně stojící rodinné domy, řadové rodinné domy. Typ zástavby je závazný dle výkresu situace, číslo výkresu 01C, který je nedílnou součástí této studie.
- Rodinné domy na okrajích sídla musí být umístěny tak, aby nezastavěná část jejich pozemku směřovala do krajiny.
- S přihlédnutím k orientaci RD ke světovým stranám, poloze vůči přilehlým obslužným komunikacím a konfiguraci terénu budou jednotlivé objekty RD osazeny tak, aby každý RD měl vytvořen dobré podmínky pro oslunění obytných místností, venkovní pobytové plochy a přirozené výškové osazení do terénu. Obecně musí být dodrženy vzájemné odstupové vzdálenosti jednotlivých domů dle platných vyhlášek, zákonů a norem a to min. 7,0 m v případě obytných místností. Vzdálenost RD od společných hranic pozemků nebude menší než 2 m.
- Všechny RD budou svou hlavní hmotou rovnoběžné s uliční komunikací, viz. výkres situace. Hlavní část hřebene střechy také rovnoběžně s uliční komunikací.

Všechny RD budou mít uliční čáru 3 m od uliční majetkové hranice.

Hmota domu nesmí ve všech svých podlažích přesahovat uliční čáru, s výjimkou předsunutého schodiště, přičemž musí být na uliční čáře umístěna minimálně v rozsahu 50%.

- V případě podsklepení objektu, s ohledem na vysokou hladinu spodní vody, se doporučuje zpracování hydrogeologického průzkumu.
- Stavby budou výškově osazeny tak, aby před budovami nebyla umístěna předsunutá schodiště o více než 3 stupních, delší schodiště jsou podmíněčně přípustná jen po stranách objektů.
- Max. výška zástavby u samostatně stojících rodinných domů nebo řadových rodinných domů je stanovena max. výškou římsy 4,5m nad úrovní +-0,000 – úroveň podlahy v 1.NP. Úroveň podlahy 1.NP max. 0,5 m nad upraveným terénem stavební parcely.

Upravený terén stavební parcely bude v rovině s obrubníkem nejbližší uliční komunikace.

- 
- Stavby pro bydlení budou opatřeny sedlovou nebo valbovou střechou o sklonu střešních rovin bude 25° - 45° , na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná střecha sedlová, valbová, pultová nebo plochá. Delší strana hřebene na uliční hmotě domu rovnoběžně s ulicí.
  - Střešní krytina pálená nebo betonová v odstínech červené, hnědé, šedé nebo barva černá, dále plechová, ve stejných barvách, jako pálená nebo betonová. Plechová v imitaci skládané střešní krytiny nebo falcovaná.
  - Budovy ani oplocení nebudou obsahovat nadměrně zdobné prvky ( balustrády, nadměrně zdobné kovové ploty, zdobné plotové tvarovky, apod. ).
  - Oplocení pozemků v uliční čáře nesmí být vyšší než 1,5 m, stejně tak do hloubky parcely 3 m. Ostatní oplocení pozemku do maximální výšky 2 m.

**Nepřípustné jsou skládané prefabrikované betonové ploty.**

- V nezastavěných částech stavebních pozemků směřujících do krajiny jsou nepřipustná plná neprůhledná oplocení. Oplocení směřující do volné krajiny musí být průhledné, max. výšky 2m, bez podezdívky nebo s podezdívkou max.v. 500mm od terénu. Případné zneprůhlednění je přípustné vegetací.
- Uliční oplocení bez podezdívky nebo na podezdívce o výšce max. 0,50 m, pro bránu, branku a výplňové pole je možné vytvořit nosné pilíře ( platí i pro ostatní vstupy, které jsou součástí oplocení pozemku ).

Odpady – řešení umístění nádob na odpad může být součástí uličního oplocení.

- Zastavěnost budovami max. 50% plochy stavebního pozemku. Do zastavěnosti se nepočítají zpevněné plochy.
- Minimální plocha zeleně celkem 30% stavebního pozemku.
- Parkování zajistit v rámci stavby nebo stavebního pozemku dané stavby; počet parkovacích míst – minimálně dvě parkovací stání pro jeden RD.
- Výšková hladina vedlejších jednoduchých staveb – max.výška hřebene 5 m od úrovně 1.NP = 0,000, vztaženému k úrovni 1.NP rodinného domu. Počet podlaží = 1.
- Platnost regulačních podmínek je časově neomezená.
- Příloha: výkres č. 01C Situace - znázornění řešeného území.



JEVH

OBRE4N9MMPD3

## Obec Březí

Hlavní 38, 691 81 Březí

Váš dopis s čj.:

Ze dne:

Číslo jednací: OBRE-754/2026

Spisová značka: UP č.3/2024/2025

Vyřizuje: PhDr. Miroslav Vymyslický

Telefon: 539 029 371, 724 046 287

E-mail: obec@breziumikulova.cz

Datová schránka: kqmbwmd

Datum: 18.05.2026

**Městský úřad Mikulov****Náměstí 158/1  
692 01 MIKULOV**

### Změna podmínek stanovených územní studií "Březí – Z7 a Z22"

Souhlasíme s posunutím stavební čáry od hranice pozemku s pozemkem veřejného prostranství z 3 m na 5 m u řadové zástavby rodinných domů.

Důvodem je plnohodnotné zajištění odstavných stání na pozemcích rodinných domů.

Pověřený zastupitel pro územní plánování: PhDr. Miroslav Vymyslický - starosta obce.

S pozdravem

PhDr. Miroslav Vymyslický  
Digitálně podepsal  
PhDr. Miroslav Vymyslický  
Datum: 18.05.2026  
11:12:43 SELČ

PhDr. Miroslav Vymyslický  
starosta obce