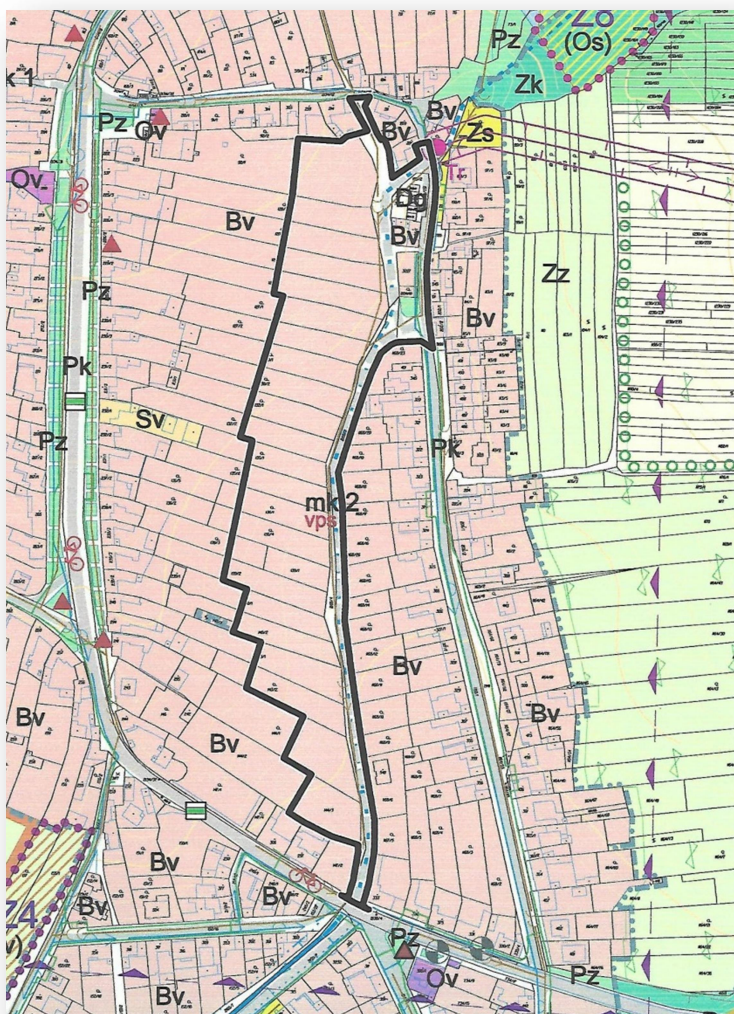


ÚZEMNÍ STUDIE

ŽERAVICE - lokalita PŮTOK



projektant: Ing. arch. Jiří Hála (autorizace ČKA 1072),
doplněno 01/2020

OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST	strana:
1. Základní údaje o studii	2
2. Vymezení řešeného území	3
3. Návrh využití pozemků v řešeném území	4
4. Návrh urbanistického řešení a uspořádání výstavby na pozemcích	
4.1. Návrh urbanistického řešení	5
4.2. Uspořádání výstavby na pozemcích pro venkovské bydlení Bv 1-24	6
4.3. Uspořádání výstavby na pozemcích veřejných prostranství Pk, Dg, Pz	8
4.4. Zásady prostorového uspořádání a umístění staveb (regulace)	10
5. Řešení dopravní infrastruktury - místní komunikace	12
6. Řešení technické infrastruktury	13
7. Etapizace, podmínky, limity a omezení ve využití území	15
8. Konzultace s obcí, s pořizovatelem a se správcí veřejné infrastruktury	15

GRAFICKÁ ČÁST	měřítko:
1 Výkres širších vztahů - výřez územního plánu	1 : 5 000
2 Výkres urbanistického a prostorového řešení	1 : 1 000
3 Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 1 000
4 Koordinační výkres	1 : 1 000

1. Základní údaje o studii

- Název studie: Územní studie Žeravice - lokalita Potok (též jen ÚS)
Katastrální území: Žeravice u Kyjova; 796425
Řešené území: uprostřed zastavěného území ve vnitrobloku mezi ulicemi Městečko - Sbor - Močilky - Zahrady - Dolní konec.
- Specifikace území: Pozemky ve stabilizované ploše bydlení - venkovské domy Bv mezi ulicí Potok a zástavbou za ulicí Městečko, pozemky ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství - komunikace Pk s návrhem místní komunikace mk 2 a veřejně prospěšné stavby vps 2 pro ulici Potok a technickou infrastrukturu. Dále část pozemků stávající ulice Močilky, dále pozemky mezi severní částí navrhované komunikace Potok a ulicí Močilky se stávajícím rodinným domem v ploše Bv a s garážemi v ploše Dg, dále pozemky veřejných prostranství Pk navazující na ulici Sbor.
- Územní plán (ÚP): Stabilizované plochy označené v ÚP zkratkami Bv, Pk, Dg.
- Požadavky na řešení v souladu se zadáním územní studie:
- Navrhnout a prověřit možnosti způsobu využití pozemků, resp. rozdělení stabilizované plochy bydlení - venkovské domy Bv v této lokalitě na jednotlivé stavební pozemky.
 - Navrhnout rozsah a způsob uspořádání budoucí obytné výstavby se zohledněním prostorové návaznosti na okolní zástavbu.
 - Navrhnout uspořádání veřejných prostranství - vymezit veřejná prostranství pro komunikaci a další veřejná prostranství o odpovídající výměře včetně veřejné zeleně.
 - Navrhnout prostorové uspořádání (regulační prvky) výstavby v souladu s územním plánem - upřesnit charakter a strukturu zástavby, výškovou regulaci zástavby, intenzitu využití stavebních pozemků, navrhnout stavební uliční čáru, navrhnout odstupy staveb a způsoby zastřešení staveb, doporučit způsob a výšku oplocení pozemků.
 - Navrhnout řešení střetů se stávajícími limity v území - pokud budou, zejména se stávající kanalizací (respektovat kanalizaci).

(Územní studie Žeravice - lokalita Potok)

- Navrhnout optimální dopravní napojení pozemků a staveb na stávající komunikační síť obce a navrhnout novou místní komunikaci Potok.
- Řešit automobilovou dopravu včetně parkování aut a prostupnost řešeného území pro pěší, doplnit řadové garáže podél ulice Močilky.
- Navrhnout trasování inženýrských sítí včetně bodů napojení na stávající technickou infrastrukturu a prověření její kapacity, konkrétní návrh konzultovat s obcí a s ostatními správci sítí včetně prověření kapacity pro napojení a zásobování navržené výstavby.
- Navrhnout způsobu řešení nakládání s odpady, řešit odtokové poměry v území - zadržení a odvádění povrchové vody.

Účel studie: Územní studie se po jejím zaevidování stane podkladem pro rozhodování v řešeném území.

Pořizovatel: Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov.

Projektant: Ing. arch. Jiří Hála, Viniční 101, 615 00 Brno, autorizace ČKA 1072.

Postup pořízení: O pořízení této územní studie Obec Žeravice požádala Městský úřad Kyjov dne 10. 7. 2018 (územní plán v této ploše studii nepožaduje). Pro zpracování studie byla přijata nabídka Ing. arch. Jiřího Hály - projektanta dosud účinného ÚP Žeravice (11/2016) a Územní studie Žeravice - lokalita Úlehle a Kravčák (12/2017).

Smlouva o dílo byla uzavřena 16. 1. 2019. Koncem května 2019 předal projektant obci a též pořizovateli koncept studie ve formě „výkresu urbanistického a prostorového řešení“ vč. elektronického provedení a zkrácené textové části, aby mohlo být navržené řešení zkonzultováno s pořizovatelem, s obcí a s vlastníky pozemků v rozpracovanosti. Doplněná studie (již o obsahu požadovaném v zadání s datováním 10/2019) byla dne 16. 10. 2019 rozeslána elektronicky obci Žeravice, pořizovateli Městskému úřadu Kyjov a správcům veřejné infrastruktury - silnice, vodovodu, plynovodu a rozvodů elektrické energie. Připomínky všech byly zapracovány do upravené podoby studie datované 11/2019, předané v tisknuté i elektronické podobě v listopadu 2019 obci Žeravice a Městskému úřadu Kyjov k dalším konzultacím a k seznámení v zastupitelstvu obce. Doplněná dokumentace územní studie k jejímu zaregistrování je datována 01/2020 a byla předána v lednu 2020.

2. Vymezení řešeného území

(1) Řešené území se nachází uprostřed zastavěného území obce Žeravice. Součástí řešeného území jsou zatím nezastavěné pozemky zahrad ve stabilizované ploše „bydlení - venkovské domy Bv“ podle ÚP Žeravice mezi navrženou ulicí Potok a stávající obytnou zástavbou za ulicí Městečko. To v souvislé řadě na pozemcích (od severu k jihu) parc. č. 92/1, 120/1-2, 124/1-2, 127/1-2, 130/1-2, 132/1-2, 135/1-2, 136/1, 136/4, 139/1-3, 140/1-2, 143/1-2, 144/1 a 144/3. Tyto pozemky jsou v ÚP Žeravice určeny pro bydlení a jsou zapsány v katastru nemovitostí jako zemědělská půda - zahrady, jen v menší míře jako orná půda.

(2) Součástí řešeného území jsou též obecní pozemky ve stabilizovaných plochách „veřejných prostranství - komunikace“ (podle ÚP), to na parc. č. 2134/12, 2169/3, 2169/4, 1168/26. Pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí jako ostatní komunikace, jen pozemek parc. č. 2169/3 je zapsán jako vodní plocha - koryto potoka, který zde tekl dříve.

(3) Do řešeného území patří část pozemků ulice Močilky na parc. č. 2134/12 a 3226, kde bude provedeno dvojí napojení ulice Potok, jedno dopravní napojení bude provedeno na ulici Sbor. Do řešeného území patří též pozemky mezi severní částí navrhované ulice Potok a ulicí Močilky na parc. č. 193/2-7, 3223, 3224, 3225, 3227, 3134/10 a stavba rodinného domu na parc. č. 194/1. Pozemek domu parc. č. 194/1 je součástí řešeného území jen z toho důvodu,

že je jím obklopen. Na jižním okraji patří do řešeného území též část pozemku parc. č. 147/2 pro lepší napojení navrhované komunikace Potok na ulici Dolní konec.

(4) Graficky je hranice řešeného území vyznačena na výkresech studie č. 2-4 v měřítku 1 : 1 000 šedou čerchovanou čarou (na výkrese č. 1 je vyznačena plnou černou čarou).

3. Návrh využití pozemků v řešeném území

(1) Pozemky s rozdílným využitím jsou v řešeném území navrženy a graficky znázorněny, přičemž je odlišen každý druh pozemku jinou barvou či grafikou. Stavební pozemky pro bydlení jsou na výkresech i v textu studie označeny značkou Bv s pořadovým číslem 1-24 od jihu na sever. Stavební pozemky č. 1-24 obsahují vyčleněné části pozemků pro umístění hlavní stavbu domu a též ostatní části pozemků pro venkovské bydlení. Pozemky veřejných prostranství Pk, Pz a další pozemky nejsou číslovány. Navržený způsob využití pozemků je v souladu s ÚP Žeravice s následující podrobnější (tzn. konkrétnější, resp. užší) specifikací:

(2) Pozemky pro venkovské bydlení Bv 1-24

části pozemků bydlení pro umístění hlavní stavby venkovského domu Bv 1-24

- Na částech pozemků č. 1-24 určených pro umístění hlavní stavby venkovského domu budou umístěny poloviny dvojdomů a samostatné rodinné domy (ty jen na pozemcích č. 1-2, 22-24) umožňující trvalé bydlení nebo další s venkovským bydlením související stavby.
- Dále zde budou umístěny související samostatné nebo do domů vestavěné garáže, event. menší zařízení pro občanskou vybavenost, pro služby, obchodní prodej či řemesla a hobby slučitelná s bydlením (pro drobné podnikání), dále dvory, zpevněné plochy, zeleň, popř. související dopravní a technická infrastruktura.
- V případě, že nebude část pozemku pro umístění hlavní stavby domu zastavěna, může být tato využita jako ostatní část pozemků venkovského bydlení Bv 1-24 uvedená níže.

ostatní části pozemků venkovského bydlení Bv 1-24

- V ostatních částech vyznačených pozemků venkovského bydlení č. 1-24 budou zejména zahrady, popř. doplňkové stavby související s bydlením (např. altány, pergoly, přístřešky), popř. stavby pro pěstitelství či nevýrobní chovatelství, malé retenční vodní nádrže, bazény, zeleň, zpevněné plochy, související dopravní a technická infrastruktura.

pozemek stávajícího domu venkovské bydlení Bv

- Na vyznačeném pozemku se stávající způsob využití pro trvalé venkovské bydlení nemění. Je zde umístěn rodinný dům parc. č. 194/1) a s ním související doplňkové stavby, které zasahují i do pozemku veřejného prostranství.

(3) Pozemky veřejného prostranství pro novou místní komunikaci - ulice Potok (vč. podélných parkovacích stání) Pk

- Na těchto vyznačených pozemcích bude umístěna zpevněná místní komunikace - ulice Potok zajišťující dopravní obsluhu zejména k navržené obytné výstavbě na pozemcích č. 1-24 a též dopravní obsluhu přiléhající stávající obytné zástavby a zahrad na opačné straně navržené komunikace (směrem k ulici Zahrady).
- Tyto pozemky jsou určeny pro zklidněný obousměrný automobilový provoz, dále pro pěší či cyklistickou dopravu, pro parkovací stání osobních automobilů v podélném uspořádání (podél nezastavěného okraje komunikace), pro související technickou infrastrukturu, zejména pro souběžné či křížující uliční řady inženýrských sítí.

(4) Pozemky veřejného prostranství pro kolmá parkovací stání Pk

- Na vyznačených pozemcích budou umístěna kolmá parkovací stání osobních automobilů s vjezdy z ulice Močilky.

(5) Pozemky veřejného prostranství pro vjezdy, pěší komunikace, inženýrské sítě a souběžnou veřejnou zeleň Pk

- Na těchto vyznačených pozemcích budou umístěny příjezdy k rodinným domům, k dalším stavbám a ke garážím, vjezdy na pozemky zahrad, chodníky pro pěší, související

technická infrastruktura - zejména uliční řady inženýrských sítí a domovní přípojky vč. veřejného osvětlení, budou zde umožněna i odstavná stání osobních automobilů.

- Bude zde umístěna veřejná travnatá a dřevinná zeleň - mezi vjezdy bude možno vysázet stromy, které nebudou bránit dopravnímu provozu, vjezdům ani rozhledu na komunikacích. Lze zde umístit uliční vybavení veřejné zeleně (např. lavičky a odpočívadla), zpevněné plochy a přístřešky pro umístění sběrných nádob domovního či tříděného odpadu.

(6) Veřejné prostranství se stávající místní komunikací - ulice Močilky Pk

- Na vyznačeném pozemku je umístěna stávající zpevněná místní komunikace - ulice Močilky, jejíž využití se nemění, ale na kterou bude ve 2 místech napojena navrhovaná místní komunikace - ulice Potok včetně napojení související technické infrastruktury (elektrické energie, plynu a pitné vody) na stávající uliční rozvody.
- Na ulici Močilky bude umístěno dvojí dopravní a inženýrské napojení navržené místní komunikace Potok. Na ulici Močilky budou výjezdy z navržených kolmých parkovacích stání, z ulice Močilky budou umožněny vjezdy do řadových garáží.

(7) Pozemky pro řadové garáže Dg

- Na vyznačených pozemcích budou umístěny (resp. budou doplněny již postavené) přízemní individuální řadové garáže pro osobní automobily. Může zde být umístěno optimálně 6 garáží tak, aby jejich stavby nebyly v kolizi zejména s provedenou kanalizací.

(8) Pozemky pro veřejnou zeleň Pz

- Na vyznačených pozemcích bude umístěna travnatá veřejná zeleň s možností výsadby stromů a keřů, dále chodníky pro pěší, popř. menší zpevněné plochy a stavby související s pobytem občanů a dětí na veřejném prostranství - odpočívadla, lavičky, altán, pískoviště a dětské hřiště. Může zde být umístěna související dopravní a technická infrastruktura (např. procházející inženýrské sítě) a menší nádrž na zachycení povrchové dešťové vody.

(9) Zastavěná část pozemku pro veřejnou zeleň Pz

- Na vyznačené malé části pozemku veřejné zeleně jsou přítomny současné stavby, které náleží k sousednímu rodinnému domu (parc. č. 194/1).

Upozornění:

Využití řešených pozemků územní studií je v souladu s účinným Územním plánem Žeravice (ÚP). V případě, že v řešeném území budou uplatňovány požadavky na jiné využití (neobsažené výše ve specifikaci návrhu využití pozemků ve studii), bude záměr hodnocen podle funkčních podmínek článku 1.6.2 výrokové části ÚP Žeravice, kde je stanoveno „hlavní využití plochy“, „přípustné využití plochy“, „nepřípustné využití plochy“, a kde jsou též stanoveny „společné podmínky způsobu využití ploch“ a „podmínky prostorového uspořádání“. Obecnější určení využití ploch v územním plánu je postaveno výše nad územní studii (která konkretizuje užší způsob využití pro řešenou lokalitu Potok).

4. Návrh urbanistického řešení a uspořádání výstavby na pozemcích

4.1. Návrh urbanistického řešení

(1) Osou lokality Potok je bývalé koryto vodoteče (která je v současné době zatrubněna) uvnitř vnitrobloku ulic Městečko - Sbor - Močilky - Zahrady - Dolní konec. Na místě bývalého potoka je nyní stávající nezpevněná účelová komunikace, přes kterou je navržena nová místní komunikace - ulice Potok. Komunikace povede přes celou východní stranu vnitrobloku ve směru od jihu na sever. Komunikace bude na jižním okraji řešeného území napojena na ulici Dolní konec (tj. na silnici III/4225), na severním okraji na ulici Sbor a na severovýchodním okraji bude ve dvou místech napojena na ulici Močilky.

(2) Podél západní strany navržené komunikace Potok jsou v zahradách (za zástavbou ulice Městečko) navrženy pozemky pro venkovské bydlení. Celkem 24 stavebních pozemků

rodinných dvojdomů či domů od jihu na sever souvisle vedle sebe v celkové délce cca 456 m. Podél východní strany bude navržená komunikace zezadu přiléhat ke stávající obytné zástavbě ulice Zahrady, kde nejsou až tak velké volné pozemky zahrad. Ale i zde lze v souladu s ÚP Žeravice realizovat výstavbu rodinných domů (což bude vzhledem k nové komunikaci logické).

(3) V severovýchodní části řešeného území mezi dvojím napojením ulic Potok na ulici Močilky je navrženo doplnění řadových garáží pro osobní auta. Jižně od stávajícího rodinného domu je navržena souvislá plocha Pz pro veřejnou zeleň s parkovou úpravou. Podél ulice Močilky jsou vedle navrhované veřejné zeleně navržena kolmá parkovací stání osobních automobilů.

4.2. Uspořádání výstavby na pozemcích pro venkovské bydlení Bv 1-24

(1) Na pozemcích pro venkovské bydlení Bv č. 1-24 o celkové výměře cca 2,2454 ha je navrženo celkem 24 stavebních pozemků v šířkách podle stávající pozemkové parcelace. Sousední hranice pozemků v parcelách podle katastru nemovitostí budou zachovány z důvodu respektování vlastnických vztahů. Jejich majitelé jsou z převážné části majitelé stávajících domů na ulici Městečko, jedná se o jejich zahrady. Řešené pozemky (tj. části zahrad u navržené místní komunikace Potok) jsou ve střední části široké cca 15 - 17 m. Je zde 20 takto širokých parcel. Na jižním okraji lokality Potok jsou 2 stavební pozemky (parc. č. 144/1, 144/3) o šířce cca 30 m a na severním okraji lokality je 1 větší parcela č. 92/1 o šířce přes 40 m, kterou bude účelné rozdělit na 2 stavební pozemky (tedy pro dva domy).

(2) Části pozemků parc. č. 144/3, 144/1, 143/1-2, 140/2, 139/1, 136/4, 136/1, 135/1-2, 132/1-2, 130/1-2, 127/1-2, 124/1-2, 120/1-2, 92/1 (před stavebními pozemky č. 1-5, 8-24) a část parc. č. 147/2 (u silnice) zřejmě Obec Žeravice odkoupí od původních vlastníků. To z toho důvodu, aby mohla být realizována navržená veřejná prostranství (plochy Pk) pro novou místní komunikaci, pro vjezdy ke stavbám a k pozemkům, pro uliční řady inženýrských sítí vč. stávající kanalizace a pro souběžnou veřejnou zeleň. Stávající obecní pozemky pro dostatečně širokou komunikaci a pro technickou infrastrukturu nestačí, protože jsou úzké. Z tohoto důvodu jsou zmíněné okrajové části pozemků (v ÚP určených pro bydlení) zahrnuty do veřejných prostranství, což je v souladu i s ÚP Žeravice. Na druhou stranu jsou do stavebních pozemků pro venkovské bydlení Bv č. 6-7 a 22-24 zahrnuty části veřejných prostranství parc. č. 2134/12 a 2169/4. Tím se okraje stavebních pozemků srovnají podél navržené komunikace a odstraní se odsakování hranice pozemků podle současných vlastnických parcel.

(3) Šířka stavebních pozemků č. 3-22 o velikosti 14 až 17 m není optimální (či dostatečná) pro samostatný rodinný dům, pokud mají být zachovány vyhláškou č. 501/2006 stanovené odstupy staveb. Tyto odstupy jsou min. 7 m od sousedního rodinného domu s okny, což znamená 3,5 m od sousedního stavebního pozemku na obě strany. Části pozemků pro umístění hlavní stavby domu se tak zredukuje o 7 m a na stavbu samostatného domu by zbylo 7 až 10 m. Pokud má být dodržen (zadáním studie a územním plánem) požadovaný charakter a struktura okolní zástavby, je taková šířka domů nedostatečná a budou vhodnější dvojdomy o šířce 10,5 až 13,5 m, které mohou vytvořit souvislejší uliční zástavbu. Stávající zástavba na ulicích Městečko, Sbor, Močilky, Zahrady a Dolní konec je souvislá řadová na celou šířku stavebních parcel. Z těchto důvodů jsou na pozemcích č. 3-22 navrženy poloviny dvojdomů, kde zůstává nezastavěný odstup od sousedního pozemku 3,5 m jen na jednu stranu pro vjezdy na zahrady. Výstavba dvojdomů bude v lokalitě Potok vhodnější z hlediska zachování tradičtějšího charakteru zástavby. Vyjímkou jsou stavební pozemky č. 1-2 široké 28-31 m, kde budou samostatné domy a stavební pozemky č. 23-24 široké 19 m, kde bude možno umístit obojí (poloviny dvojdomů nebo 2 samostatné domy).

Samostatné „bungalovy“ s nízkou střechou nejsou žádoucí, protože lokalita Potok se nachází uprostřed obce a charakter zástavby by nebyl v souladu s okolní zástavbou, a tím ani s územním plánem. Použití dvojdomů s vyšší střechou je kompromisem mezi tradiční řadovou zástavbou a samostatnými domy, které by byly vhodné na okrajích obce a ne zde uprostřed.

(4) Průměrná velikost 1 stavebního pozemku činí cca $22\,454\text{ m}^2 : 24 = \text{cca } 935\text{ m}^2$ pro polovinu dvojdomu nebo rodinný dům (pro 1 stavbu). Konkrétně v rozmezí 717 m² - pozemek

(Územní studie Žeravice - lokalita Potok)

č. 12 až 1 229 m² - pozemek č. 2. Na základě šířky stávajících parcel a zvolené velikosti stavebních pozemků je navržena hloubka stavebních pozemků, která se pohybuje v rozmezí 46 až 63 m tak, aby bylo dosaženo dostatečně veliké plochy (pro výstavbu domů), která je v obci obvyklá. Severní pozemek parc. č. 92/1 je pro svou velikost rozdělen v návrhu na 2 stavební pozemky bydlení č. 23-24. Na ostatních vlastnických parcelách je navržen vždy 1 stavební pozemek bydlení. Při návrhu hloubky (délky) stavebních pozemků v rozměru kolmém na ulici Potok je zohledněna skutečnost, že je třeba ponechat dostatečně veliké zahrady současným vlastníkům pozemků za domy na ulici Městečko. To přibližně o stejné velikosti, která je na konci jejich zahrad ve studii navržena jako stavební pozemky.

(5) Aby bylo možno dodržet uliční charakter nové zástavby, bylo třeba navrhnout stavební čáru. Proto jsou též v každém stavebním pozemku č. 1-24 vymezeny části pozemků bydlení pro umístění hlavní stavby venkovského domu. To o velikosti (podle šířky parcel) 10,5 až 22 m a o průměrné hloubce cca 23 m. Přitom bude zachován odstup částí pozemků pro hlavní stavbu domu (tedy i odstup stavební čáry) 4 m od okraje stavebních pozemků, tzn. 4 m od veřejného prostranství s vjezdy, s inženýrskými sítěmi a s budoucí místní komunikací Potok. Dále (podle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) je nutno zachovat vzájemné odstupy mezi stavbami tam, kde sousední hlavní stavby nebudou tvořit dvojdům.

(6) Na ostatních částech pozemků pro venkovské bydlení Bv 1-24 (které nejsou vyznačeny pro umístění hlavní stavby domu) budou zejména zahrady související s bydlením. To včetně možnosti umístění doplňkových staveb k bydlení, vč. související infrastruktury podle čl. 3. odstavce (2) výše. Ani zde nebudou umístěné nadzemní stavby překračovat stavební čáru směrem do ulice (tj. ke komunikaci).

(7) Je na svobodné vůli současných vlastníků pozemků, zda navržené stavební pozemky Bv 1-24 využijí a sami je zastaví pro bydlení (pro sebe, své děti či příbuzné), nebo zda pozemky prodají k obytné výstavbě někomu jinému, popř. zda si pozemky ponechají nadále beze změny využití jako zahrady. Výstavba není povinná. Obec by však i v těchto případech (kde se zatím stavět nebude) měla vykoupit části pozemků pro veřejná prostranství tak, aby tato umožnila výstavbu komunikace, souběžných inženýrských sítí, atd.

(8) PŘEHLED DOTČENÝCH POZEMKŮ PRO BYDLENÍ **Bv 1-24**
(seřazeno podle čísel stavebních pozemků 1-24 od jihu na sever)

číslo stavebního pozemku:	číslo parcely podle katastru nemovitostí (stav 12/2019):	přibližná výměra celého stavebního pozemku:	současný majitel dotčeného pozemku podle katastru 12/2019 (bydliště majitele):
1	144/3	1 115 m ²	Ing. Martin Pohanka (Žeravice)
2	144/1	1 229 m ²	Vít Kolomazník (Žeravice)
3	143/2	1 051 m ²	Josef Němec (Žeravice)
4	143/1	966 m ²	Petr Žůrek (Žeravice)
5	140/2	900 m ²	Marcela Bukvaldová (Žeravice)
6	140/1 2169/4	814 m ²	Jarmila Chytilová (Žeravice) obec Žeravice
7	139/2 2169/4	1 021 m ²	manželé Vaculíkoví (Žeravice) obec Žeravice
8	139/1, 139/3 2169/4	962 m ²	Tomáš Svoboda (Praha) obec Žeravice
9	136/4	941 m ²	manželé Kozinovi (Žeravice)
10	136/1	887 m ²	Anna Straková (Žeravice)
11	135/2	774 m ²	manželé Lacinovi (Žeravice)
12	135/1	717 m ²	Stanislav Žůrek (Žeravice)
13	132/2	821 m ²	manželé Krejčířikovi (Žeravice)
14	132/1	894 m ²	Zdeňka Kudrnová (Žeravice)
15	130/2	910 m ²	Marta Flochová, Aleš Zemánek, Lubomír Zemánek, Miroslav

(Územní studie Žeravice - lokalita Potok)

			Zemánek (Adamov, Blansko)
16	130/1	914 m ²	Jiřina Purkrábková (Brno)
17	127/2	833 m ²	Marie Kadlecová, (Hodonín)
18	127/1	936 m ²	Milan Cileček, Antonie Cilečková (Žeravice)
19	124/2	971 m ²	Leopold Janoušek (Přerov)
20	124/1	934 m ²	Jakub Janoušek (Žeravice)
21	120/2	955 m ²	Marie Nováková (Žeravice)
22	120/1 2134/12	922 m ²	Stanislav Pres (Žeravice) obec Žeravice
23	92/1 2134/12	1 025 m ²	Anna Šmýdová (Žeravice) obec Žeravice
24	92/1 2134/12	962 m ²	Anna Šmýdová (Žeravice) obec Žeravice
celkem 1 - 24		cca 22 454 m² = 2, 2454 ha	

(9) ZÁSADY PRO USPOŘÁDÁNÍ VÝSTAVBY - UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB BYDLENÍ

na stavebních pozemcích Bv č. 1-24:

- 1) V části pozemků bydlení pro umístění hlavní stavby venkovského domu č. 3-22 bude vždy možno umístit polovinu dvojdomu, která bude na 1 straně přiléhat k sousednímu stavebnímu pozemku.
- 2) V části pozemků bydlení pro umístění hlavní stavby venkovského domu č. 1-2 bude možno umístit samostatný rodinný dům.
- 3) V části pozemků bydlení pro umístění hlavní stavby venkovského domu č. 23-24 bude možno umístit přiléhající polovinu dvojdomu nebo samostatný rodinný dům.
- 4) Hlavní stavby venkovských domů nebudou umísťovány blíže, než 3,5 m od hranice sousedních stavebních pozemků, se kterými nebudou tvořit dvojdom.
- 5) V ostatních částech pozemků pro venkovské bydlení lze umístit zahrady a vedlejší stavby pro využití slučitelné s bydlením a stavby či využití podmíněně přípustné podle článku II.6.2 územního plánu Žeravice.
- 6) Hlavní stavby rodinných domů nebo zalícovaných dvojdomů budou umístěny tak, aby se jejich fasády dotýkaly min. v 1 bodě stavební čáry. Stavební čára nebude překročena směrem do ulice.
- 7) Hřebeny střech a fasády uličních částí hlavních staveb venkovských domů budou orientovány souběžně se stavební čarou nebo kolmo k hranici sousedních stavebních pozemků, to s tolerancí +/- 15 %.

Tyto zásady jsou uvedeny na výkrese č. 2 - výkrese urbanistického a prostorového řešení.

4.3. Uspořádání výstavby na pozemcích veřejných prostranství Pk, Dg, Pz

(1) Na obecních pozemcích parc. č. 2134/12, 2169/3-4, 1168/26, 193/3, 193/7, 3223, 3224, 3227, 2134/10 a též na přiléhajících okrajových částech soukromých pozemků parc. č. 92/1, 120/1-2, 124/1-2, 127/1-2, 130/1-2, 132/1-2, 135/1-2, 136/1, 136/4, 139/1, 140/2, 143/1-2, 144/1, 144/3, 147/2 jsou v územní studii navržena veřejná prostranství Pk pro umístění nové místní komunikace (ulice Potok) a další prostranství Pk pro vjezdy na pozemky, pro příjezdy k domům a ke garážím, pro inženýrské sítě a souběžnou veřejnou zeleň. Tyto 2 druhy pozemků Pk - pro místní komunikaci a souběžná prostranství pro vjezdy atd. po obou stranách komunikace jsou na výkresech graficky odlišeny.

(2) Do veřejných prostranství Pk pro místní komunikaci, pro vjezdy atd. jsou začleněny části soukromých pozemků (určených v ÚP Žeravice pro bydlení, viz výše) z důvodu zabezpečení dostatečného prostoru pro veřejnou infrastrukturu v parametrech, které jsou nezbytné pro dopravní obsluhu a pro inženýrské sítě vč. stávajících 2 stok kanalizace. Též pro příjezd vozů záchranné služby, hasičů, stavební a stěhovací techniky apod. Dopravní napojení by mělo být

(Územní studie Žeravice - lokalita Potok)

dostatečně prostorné, přehledné a bezpečné. Předpokládá se, že Obec Žeravice odkoupí nebo smění dotčené části soukromých pozemků před započítáním výstavby.

(3) Osu vymezených veřejných prostranství Pk tvoří navržená místní komunikace - nová ulice Potok. Tato komunikace je navržena o celkové zpevněné ploše cca 3 229 m². Komunikace je navržena v části mezi ulicí Dolní konec a ulicí Močilky o šířce 6 m, která umožní obousměrný zklidněný dopravní provoz a podélná parkovací stání osobních aut na nezastavěné straně. Severní část navržené místní komunikace před stavebními pozemky Bv 19-24 pro napojení na ulici Sbor a další napojení na ulici Močilky je navržena o menší šířce 4,5 m. Zde je na zvážení obousměrný, popř. jednosměrný dopravní provoz. Souběžné pruhy veřejných prostranství pro vjezdy atd. jsou navrženy podél komunikace vesměs o šířce 2 m, v některých částech i širší - viz grafické vyznačení na výkresech studie.

(4) na obecních pozemcích parc. č. 2134/12 a na části č. 3226 je vymezena část stávající místní komunikace - ulice Močilky. Tato část je zahrnuta do řešeného území z toho důvodu, že je zde navrženo dvojí napojení navrhované místní komunikace Potok, parkoviště automobilů a napojení lokality na elektrickou energii, na stávající plynovod a vodovod.

(5) Na obecních pozemcích parc. č. 3227 a 2134/10 je navrženo veřejné prostranství Pk pro kolmá parkovací stání podél ulice Močilky. Bude se jednat o zpevněné parkoviště pro cca 10 osobních automobilů s přímým vjezdem a výjezdem na komunikaci Močilky.

(6) Na pozemcích parc. č. 193/6, 3225 a 3223 ozn. Dg je navržena dostavba řadových garáží ke stávajícím garážím. Měly by zde být umístěny 2 řady přízemních individuálních garáží tak, aby tyto nebyly v kolizi se stávajícími rozvody technické infrastruktury. Předpokládá se celkem 6 garáží, pro které není nutno vykupovat pozemky.

(7) Na pozemcích parc. č. 2134/12, 3227, 2134/10 a 2169/63 je navržena souvislejší plocha veřejného prostranství Pz pro veřejnou zeleň o výměře cca 798 m². Bude zde provedena parková úprava, jejíž součástí může být např. dětské hřiště, lavičky apod. Plochu veřejného prostranství se zelení je nutno vždy vymezit se zastavitelnými plochami pro bydlení či občanského vybavení podle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., u ploch, které jsou větší než 2 ha. V případě lokality Potok se nejedná o zastavitelnou plochu, ale o plochu stabilizovanou, takže zákonná povinnost na velikost veřejného prostranství zde není.

(8) PŘEHLED DOTČENÝCH POZEMKŮ PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ Pk, Pz
(seřazeno cca od severu k jihu)

číslo parcely pozemku podle katastru (stav 12/2019):	pro uvedený účel využití veřejného prostranství (vždy vč. inženýrských sítí):	současný majitel dotčeného pozemku podle katastru (stav 12/2019):
2134/12	místní komunikace, vjezdy, sítě, veřejná zeleň	Obec Žeravice
2169/3	místní komunikace, vjezdy, sítě, veřejná zeleň	Obec Žeravice
2169/4	místní komunikace, vjezdy	Obec Žeravice
1168/26	vjezdy na pozemky, sítě	Obec Žeravice
193/2	prostranství u garáží	obec Žeravice
193/7	prostranství u garáží	obec Žeravice
3223	prostranství u garáží, sítě	Obec Žeravice
3224	prostranství u garáží, sítě	Obec Žeravice
3227	veřejná zeleň, parkovací stání, sítě	Obec Žeravice
2134/10	veřejná zeleň, sítě parkovací stání	Obec Žeravice
92/1	vjezdy, sítě, kanalizace	Anna Šmýdová
120/1	vjezdy, sítě, kanalizace	Stanislav Pres
120/2	místní komunikace, sítě,	Marie Nováková

(Územní studie Žeravice - lokalita Potok)

	kanalizace	
124/1	místní komunikace, sítě, kanalizace	Jakub Janoušek
124/2	místní komunikace, sítě, kanalizace	Leopold Janoušek
127/1	vjezdy, kanalizace, sítě, místní komunikace	Milan Cileček, Antonie Cilečková
127/2	vjezdy, sítě, kanalizace	Marie Kadlecová
130/1	vjezdy, místní komunikace	Jiřina Purkrábková
130/2	vjezdy, sítě, místní komunikace	Marta Flochová, Aleš Zemánek, Lubomír Zemánek, Miroslav Zemánek
132/1	vjezdy, sítě	Zdeňka Kudrnová
132/2	vjezdy, sítě	manželé Krejčířkovi
135/1	vjezdy, sítě	Stanislav Žůrek
135/2	vjezdy, sítě	manželé Lacinovi
136/1	vjezdy, sítě	Anna Straková
136/4	vjezdy, sítě	manželé Kozinovi
139/1	vjezdy, sítě	Tomáš Svoboda
140/2	vjezdy, sítě, místní komunikace	Marcela Bukvaldová
143/1	vjezdy, sítě, místní komunikace	Petr Žůrek
143/2	vjezdy, sítě	Josef Němec
144/1	vjezdy, sítě, místní komunikace	Vít Kolomazník
144/3	vjezdy, sítě, místní komunikace	Ing. Martin Pohanka
147/2	sítě, místní komunikace	Milan Ficek

(9) ZÁSADY PRO USPOŘÁDÁNÍ VÝSTAVBY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

pro dopravní a technickou infrastrukturu vč. veřejné zeleně na vyznačených pozemcích:

- Stavba obslužné komunikace Potok bude provedena na pozemcích veřejného prostranství Pk pro novou místní komunikaci v parametrech, které umožní zklidněný obousměrný dopravní provoz v části široké 6 m (vč. hasičských, záchranných a stěhovacích vozidel).
- Souvislá veřejná zeleň na pozemku Pz umožní svým vybavením rekreaci a relaxaci obyvatel vč. dětí. Vzrostlá zeleň na pozemcích Pk bude vysazována tak, aby nebránila dopravnímu provozu a vjezdům na přiléhajících komunikacích.

Upozornění:

Územní studie je územně plánovacím podkladem a nenahrazuje projektovou dokumentaci nebo územní rozhodnutí. Na výkresech uvedené kóty, rozměry a výměry pozemků v metrech jsou jen přibližné a mohou být v dalším stupni přípravy lokality upřesněny. Odstupy staveb podle § 25 vyhl. 501/2006 Sb., musí však být dodrženy.

4.4. Zásady prostorového uspořádání a umístování staveb (regulace)

(1) Pro řešené území platí „podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu....“ stanovené v ÚP Žeravice v článku I.6.3 výrokové části. Z toho pro řešené území platí zejména zásady, které se v územní studii upřesňují takto:

(2) **Výšková regulace zástavby**

- Maximální výška staveb umístovaných na pozemcích bydlení určených pro umístění hlavní stavby venkovského domu je do dvou nadzemních podlaží, přičemž:

Do nadzemního podlaží se započítává i podkroví v případě, kdy více jak 60 % půdorysné plochy podkroví vzhledem k ploše pod ním ležících podlaží má výšku požadovanou pro obytné místnosti 2,5 m. Nižší a menší podkroví se nepočítají za plná nadzemní podlaží.

Do nadzemního podlaží se započítává i částečně podzemní podlaží se světlou výškou pro obytné místnosti 2,5 m a více v případě, kdy polovina či více než polovina této výšky vystupuje nad průměrnou úroveň okolního rostlého terénu. Tzn., že jsou přípustné 1 podlažní - přízemní domy s vestavbou do podkroví nebo též 2 podlažní - patrové domy s půdou ve sklonité střeše (patrové domy jsou zastoupeny v celé obci).

- U staveb, které budou přiléhat k sobě jako dvojdomy, bude třeba zachovat stejnou výšku domů i stejný způsob zastřešení s tolerancí +/- 15 %.
- Maximální výška doplňkových staveb umísťovaných na ostatních pozemcích pro venkovské bydlení v zahradách za domy popř. v plochách veřejných prostranství je do 6 m nad průměrnou úroveň okolního rostlého terénu. Toto neplatí pro sloupy a stožáry technické infrastruktury. Do této výšky se nepočítají komíny, antény apod.

(3) **Charakter a struktura zástavby - hmotové uspořádání, stavební čára, střechy**

- V historickém jádru obce má být podle územního plánu dodržen „tradiční charakter obytné venkovské zástavby se strukturou převážně řadového uspořádání domů vedle sebe s hřebeny střech zejména podél přiléhajících uličních komunikací“. S ohledem na to, že lokalita Potok se sice nachází v jádru obce, ale je ve vnitrobloku stávajících ulic, lze zde umístit dvojdomy a jen v minimální míře samostatné domy. Všechny domy však budou respektovat venkovský charakter okolní zástavby včetně tvaru a sklonu střech. Vznikne zde nová ulice Potok, která by neměla narušit tradiční charakter obce.
- Odstup hlavních staveb domů od navržené komunikace bude jednotný tak, že zástavba bude vytvářet uliční frontu, přičemž je navržen odstup okraje staveb podle stavební čáry 4 m od pozemků veřejného prostranství s místní komunikací.
- Hlavní stavby rodinných domů budou umístěny tak, aby se jejich fasády dotýkaly min. v 1 bodě stavební čáry znázorněné na výkresech územní studie. Stavební čára nebude překročena směrem do ulice. Zásada nepřekročení stavební čáry se týká též doplňkových staveb v ostatních částech pozemků venkovského bydlení (v částech, které nejsou určeny pro hlavní stavbu venkovského domu).
- U dvojdomů na šikmých pozemcích (v případě, že by jejich přiléhající fasády odskakovaly a vzájemně se zastíňovaly) bude možné jejich zalícování. V tomto případě bude dostačující dotyk jen jedné poloviny zalícovaného dvojdomu se stavební čárou.
- Tradiční charakter se projevuje hmotovým uspořádáním uličních částí venkovských obytných domů, pro které je charakteristický sklonitý tvar střech hlavních i vedlejších budov (domů i doplňkových staveb). Přičemž sklon střechy hlavních staveb venkovských domů směrem do ulice je ve studii navržen min. 35° a vyšší (pozn: 35°= 70 %, 45°= 100 %).
- Hřebeny střech a fasády uličních částí hlavních staveb venkovských domů budou orientovány souběžně se stavební čárou nebo kolmo k hranici sousedních stavebních pozemků, to s tolerancí +/- 15 % (dtto čl. 4.2 odst. 9). To znamená, že odklon od stavební čáry je možný podle odklonu sousední hranice stavebních pozemků (sousední hranice vesměs nejsou kolmé na stavební čáru).

(4) **Rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků**

- Rozmezí výměr stavebních pozemků bude dodržen cca podle návrhu výkresů studie (cca 717 až 1 229 m²). Územní studie je územně plánovacím podkladem. Navržené prostorové řešení může být v dalších stupních přípravy upřesněno.

(5) **Intenzita využití stavebních pozemků**

- Na pozemcích Bv č. 3-22 bude vždy umístěna polovina dvojdomu, na pozemcích Bv č. 1-2 bude umístěn vždy samostatný dům a na pozemcích Bv č. 23-24 může být umístěn samostatný dům nebo polovina dvojdomu (obojí možnost).
- Procentuální míra zastavění stavebních pozemků nadzemními stavbami (domy včetně

doplňkových staveb) nepřekročí 30 % celkové velikosti každého celého stavebního pozemku Bv č. 1-24.

(6) Ochrana krajinného rázu a oplocení pozemků

- Pro řešené území platí v souladu s ÚP Žeravice zásada, že stavby zde umísťované nesmí narušit reliéf ani siluetu krajiny. Budovy budou usazeny na tečnu rostlého terénu bez větších násypů nebo terénních prohlubní. Nebudou umísťovány hluboké vjezdy do garáží v suterénech domů.
- Oplocení lze umísťovat na všech hranicích stavebních pozemků č. 1-24. Směrem do ulice lze oplocení umísťovat přímo mezi domy v úrovni uličních fasád. Oplocení budou umožňovat vjezdy na pozemky - tzn. budou mít i brány.
- Oplocení pozemků pro bydlení nebudou vyšší než 150 cm nad terénem. V případě plného (neprůhledného) oplocení z prken bude max. výška plotu jen do 140 cm. Doporučuje se oplocení drátěným pletivem či svislými latěmi s mezerami. Oplocení může být podezděno max. do výšky 60 cm nad rostlý terén.

5. Řešení dopravní infrastruktury - místní komunikace

(1) Pro dopravní obsluhu navrhované obytné výstavby je v řešeném území navržena nová místní komunikace - ulice Potok. Obslužná komunikace bude na jižním okraji napojena na silnici III/4225 Ježov - Žeravice - Těmice, na severním okraji na ulici Sbor a na východním okraji je navrženo dvojí napojení na ulici Močilky. Dopravní napojení na ulici Močilky je nezbytné. Napojení na ulici Sbor je navrženo pro zlepšení obslužnosti (komunikace zde může být popř. ukončena před domem na pozemku č. 24 jako slepá).

(2) Část komunikace mezi silnicí a ulicí Močilky je navržena o šířce 6 m (v délce cca 382 m), severní část mezi ulicí Sbor a další napojení na Močilky (za garážemi) je navržena o šířce 4,5 m mezi obrubníky (v délce cca 178 m). Komunikace je navržena o celkové ploše vozovky cca 3 229 m² a předpokládá se její provedení asfaltovým povrchem s odvodněním vozovky do dešťové kanalizace.

(3) Na výkrese č. 3 dopravní a technická infrastruktury jsou znázorněny vnitřní poloměry oblouků navrhované komunikace, šířky a odstupy dalších pozemků od komunikace. Komunikace v části o šířce 6 m (před pozemky č. 1-18) bude umožňovat obousměrný dopravní provoz. U komunikace v částech o šířce 4,5 m (před pozemky č. 19-24) je na zvážení, zda i zde bude obousměrný dopravní provoz, či provoz jednosměrný (zhotovitel studie zde doporučuje jednosměrný provoz). Pro vymezení osy komunikace jsou na výkrese č. 3 uvedeny polohopisné souřadnice (X, Y).

(4) Podél nezastavěné části navrhované obslužné komunikace o šířce 6 m (před stavebními pozemky 1 - 16) budou umožněna podélná parkovací stání, která budou uspořádána tak, že nebudou bránit přístupům a vjezdům na pozemky, ani dopravnímu provozu na komunikaci.

(5) V severovýchodní části řešeného území jsou navržena kolmá parkovací stání pro osobní automobily ze stávající ulice Močilky. Předpokládá se zde zřízení 10 kolmých stání vedle sebe o rozměrech 6 x 2,5 m. Parkoviště bude provedeno s rozebíratelným povrchem s ohledem na stávající vodovodní vedení pod ním.

(6) Provedení obslužné komunikace bude umožňovat provoz vozidel záchranných hasičských sborů, sanitek, vozů svozu odpadových nádob a vozů stěhovací techniky.

(7) Z nové místní komunikace Potok budou umožněny přímé vjezdy a výjezdy z jednotlivých domů (stavebních pozemků č. 1-24) a též ze zahrad vedle domů, nebo ze zahrad bez výstavby domů. V komunikaci bude zachována stávající splašková a dešťová kanalizace a budou v ní umístěny další sítě technické infrastruktury. Komunikace bude projektována a provedena podle platných předpisů a oborových norem ČSN jako zklidněná v obytné zóně. Doporučenou rychlost (např. 20-30 km/hod.) bude možno regulovat dopravním značením popř. příčnými zpomalovacími prahy. Vysázená vzrostlá zeleň mezi vjezdy nesmí bránit dopravnímu provozu ani rozhledu na komunikaci.

(8) Na souběžných veřejných prostranstvích bude možno mezi jednotlivými vjezdy či výjezdy umístit zpevněné chodníky pro pěší. Chodníky budou zřízeny o šířce min 1,6 m a budou provedeny min. po jedné straně komunikace s přiléhající zástavbou, Optimálním povrchem chodníků bude zámková betonová dlažba.

(9) **BILANCE VELIKOSTI NAVRŽENÉ MÍSTNÍ KOMUNIKACE**

- délka úseku o šířce 6 m: cca 382 m,
- délka úseku o šířce 4,5 m: cca 178 m,
- celková délka místní komunikace: cca 560 m,
- celková plocha vozovky komunikace: cca 3.229 m².

Upozornění:

Navržené řešení dopravní infrastruktury může být v dalších stupních přípravy upřesněno.

6. Řešení technické infrastruktury

(1) Pro zásobování navržené obytné výstavby elektrickou energií, pro zásobování zemním plynem a pitnou vodou jsou ve studii navrženy rozvody technické infrastruktury - uliční řady, které jsou vymezeny od nápojných bodů podél navrhované místní komunikace k jednotlivým stavebním pozemkům č. 1-24. Technická infrastruktura je navržena na pozemcích veřejných prostranství ozn. Pk. Nové uliční řady (rozvody) jsou navrženy mezi budoucí komunikací a stavebními pozemky č. 1-24, částečně i pod komunikací, to v místě s jejím křížením. Bude nutno zachovat odstupy mezi jedn. rozvody inženýrských sítí podle předpisů a norem ČSN. Uliční řady jsou navrženy v následujícím uspořádání (v pořadí od hranice stavebních pozemků směrem do komunikace):

- nové kabelové elektrické vedení,
- nové středotlaké plynové vedení,
- nové vedení pitného vodovodu,
- stávající splašková kanalizace,
- stávající dešťová kanalizace.

Řešení technické infrastruktury je navrženo na výkrese č. 3 a je znázorněno i na výkrese č. 4.

(2) **Zásobování elektrickou energií, veřejné osvětlení a slaboproudé rozvody**

- Pro zásobování elektrickou energií je navrženo podzemní kabelové vedení 0,4 kV (tj. o napětí NN 230/380 V). Zásobovací kabel bude napájen přímo ze stávající trafostanice 22/0,4 kV vedle ulice Močilky, odkud bude veden přes komunikaci do lokality Potok. Elektrické kabelové vedení je navrženo podél stavebních pozemků pro bydlení č. 1-24, odkud z kabelu budou provedeny přípojky - smyčkami k přípojkovým skříním jednotlivých domů. Nový kabel bude napojen též na stávající vedení 230/400V na ulici Močilky u trafostanice. Na jižním okraji řešeného území posílí navržený kabel stávající elektrické vedení na ulici Dolní konec (u stávajícího sloupu venk. vedení).
- V souběhu se zásobovacím kabelem může být položen i kabel pro veřejné uliční osvětlení, jehož stožáry budou umístěny podél navrhované komunikace. Stejně tak mohou být položena souběžná vedení kabelové televize, internetu a další (podle potřeby).

(3) **Zásobování zemním plynem**

- Pro zásobování zemním plynem je navrženo středotlaké plynové vedení, které bude napojeno na stávající plynovod v ulici Močilky a též na stávající plynovod v ulici Dolní konec (tzn., že vedení bude zaokružováno). Nový středotlaký plynovod bude veden podél navržené komunikace - podél stavebních pozemků pro bydlení č. 1-24, odkud z něho budou provedeny přípojky k jednotlivým domům.

(4) **Zásobování pitnou vodou**

- Pro zásobování pitnou vodou je navrženo vodovodní vedení, které bude ve 2 místech napojeno na stávající vodovod v ulici Močilky a též na ulici Dolní konec. Zásobování

lokality Potok pitnou je navrženo ze dvou nepropojených vedení v různých tlakových pásech. Severní část pro domy na pozemcích č. 19-24 bude napojena na vyšší tlakové pásmo (pod tlakem redukční šachty AŠ1). Jižní část pro domy na pozemcích č. 1-18 bude napojena na vodovod v nižším tlakovém pásmu (pod tlakem vodojemu u kostela) a toto vedení bude zaokruhováno do stávajícího vodovodu na ulici Dolní konec.

- Vodovodní potrubí bude vedeno podél navržené komunikace - podél stavebních pozemků, odkud budou provedeny přípojky k jednotlivým domům. Na uličním vodovodním řadu mohou být osazeny požární hydranty podle potřeby.

(5) **Odvodnění území a kanalizace**

- Na obecním pozemku parc. č. 2169/3, který prochází skoro celou lokalitou Potok, bylo dříve koryto místního potoka (odtud pochází název lokality Potok). V současné době je vodoteč zatrubněna do betonové kanalizační dešťové stoky o průměru cca 0,8 - 1,0 m umístěné ve stejné trase. Do stávající stoky bude odvedena povrchová voda z veřejných prostranství, zejména z nové místní komunikace, která bude vybudována nad stokou.
- Povrchová (dešťová) voda bude na stavebních pozemcích č. 1 - 24 likvidována v místě jejího vzniku - tedy vsakováním do terénu a jímáním do malých nádrží (s využitím např. pro zálivku zahrad). Alternativně lze nadbytečnou povrchovou vodu odvést dešťovou kanalizací do stávající stoky - tj. do zmíněného zatrubněného potoka.
- Celým řešeným územím - ze severu od ulice Sbor i od ulice Močilky až do ulice Dolní konec - prochází stávající splašková kanalizace, která je odvedena do stávající čistírny odpadních vod umístěné vedle silnice na Žádovce. Do této poměrně nové stoky (z materiálu PP o průměru 300 mm) budou zaústěny kanalizační splaškové přípojky z jednotlivých domů na stavebních pozemcích č. 1 - 24.

(6) **Nakládání s odpady**

Na každém stavebním pozemku č. 1-24 bude místo pro umístění sběrné nádoby (či více sběrných nádob) domovního komunálního odpadu - pro tzv. popelnice. To nejlépe na krytých místech - nejlépe v garáži domu či v přístřešku nebo kůlně apod. Ve dnech svozu budou nádoby jejich uživateli vytaženy na veřejné prostranství k vjezdům před dům tak, aby mohly být vyprázdněny do sběrných vozů. Na pozemku veřejného prostranství vedle řadových garáží bude možno umístit stabilní kontejnery na tříděný domovní odpad.

(7) **BILANCE ELEKTRICKÉ ENERGIE, ZEMNÍHO PLYNU A PITNÉ VODY**

Předpokládaná kapacita navržené výstavby v lokalitě Potok je 24 rodinných domů. V každém domě bude pravděpodobně 1 byt, kde budou asi bydlet 2 rodiče a 2 děti, tedy 4 trvalí obyvatelé. Podle současné statistiky se ale počítá 3,5 obyvatele na 1 byt. Za předpokladu, že bude realizována výstavba všech 24 domů, bude zde žít cca $24 \times 3,5 = 84$ trvalých obyvatel. Nejedná se o takový nárůst velikosti obce, protože cca 1/2 obyvatel v lokalitě Potok bude (s velkou pravděpodobností) místních.

Předpokládaná kapacita navržené výstavby venkovského bydlení:

- počet rodinných domů: 24,
- počet umístěných bytů: 24,
- počet trvalých obyvatel: $24 \times 3,5 =$ cca 84.

Předpokládaná délka uličních rozvodů technické infrastruktury:

- navržená délka vedení kabelu elektrické energie: cca 490 m,
- navržená délka vedení plynovodu a vodovodu: cca 512 m.

Předpokládaná potřeba elektrické energie (topení plynem):

- bytový odběr: cca 0,85 kW/byt,
- nebytový odběr: cca 0,35 kW/dům,
- potřebný příkon: 24 bytů a domů $\times (0,85 + 0,35) = 28,8$ kW.

Předpokládaná potřeba zemního plynu:

- potřeba za předpokladu vytápění plynem: cca $24 \times 2,0$ m³/hod. = 48 m³/hod.

Předpokládaná potřeba pitné vody:

- specifická potřeba: 120 l/obyvatele a den (tj. 0,12 m³),

(Územní studie Žeravice - lokalita Potok)

- koeficient denní nerovnoměrnosti: 1,5,
- denní potřeba Q_p : cca $84 \times 0,12 = 10,08 \text{ m}^3/\text{den} = 0,117 \text{ l}/\text{sec}$,
- max. potřeba Q_m : $10,08 \times 1,5 = 15,12 \text{ m}^3/\text{den} = 0,175 \text{ l}/\text{sec}$.

Upozornění:

S ohledem na použité měřítko 1 : 1 000 nejsou ve studii řešeny domovní přípojky. Navržené řešení technické infrastruktury může být v dalších stupních projektové přípravy upřesněno. Prostorové uspořádání jednotlivých uličních řadů a vedení bude uspořádáno podle platných předpisů, zejména normy ČSN 73 6005 „prostorové uspořádání sítí technického vybavení“.

7. Etapizace, podmínky, limity a omezení ve využití území

(1) Před zahájením výstavby rodinných domů bude dobré, aby obec vykoupila nebo směnila části pozemků pro veřejná prostranství (pokud je již nyní nevlastní), a aby pak byla zahájena výstavba uličních řadů technické infrastruktury. Následně bude provedena výstavba obslužné komunikace, která bude připravena též pro vjezdy na jednotlivé stavební pozemky. Není navržena etapizace výstavby jednotlivých domů na stavebních pozemcích pro bydlení č. 1-24. Předpokládá se spíše zahájení na jižním okraji lokality. Pořadím výstavby by mělo být: technická infrastruktura, obslužná komunikace, výstavba rodinných domů.

S ohledem na stávající kanalizaci lze připustit též předčasné zahájení výstavby domů bez náležité veřejné infrastruktury, to ale jen na okrajových pozemcích pro bydlení nebo na pozemcích v blízkosti dalších stávajících rozvodů technické infrastruktury.

(2) Z Územního plánu Žeravice, ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, z územně analytických podkladů kraje či ORP Kyjov, ani z jiných podkladů nevyplývají limity, které by bránily navržené výstavbě v lokalitě Potok.

Řešené území je s doloženými archeologickými nálezy a je zde nutno strpět případný archeologický výzkum podle zákona č. 20/1987 Sb., v současném znění. Řešené území je součástí průzkumového území ropy a zemního plynu, kde je třeba připustit i event. průzkum ložisek těchto surovin.

(3) S ohledem na použité měřítko 1 : 1 000 nejsou na výkrese č. 3 technické infrastruktury znázorněna ochranná pásma jednotlivých vedení vodovodu, středotlakého plynu, kabelů elektrické energie a kanalizace. Volné prostory nutné pro údržbu rozvodů technické infrastruktury jejich správci budou dodrženy podle platných předpisů a norem ČSN.

(4) V řešeném území je nutno dodržet obecně formulované „Společné podmínky způsobu využití ploch“, které jsou stanovené v Územním plánu Žeravice v jeho článku I.6.2 pod písmeny A až H (str. 17-18 ÚP). Tyto podmínky se týkají ochrany životního prostředí vč. ochrany ovzduší, dodržování hygienických předpisů (např. hlukových limitů a chráněných prostor), požadavků Ministerstva obrany ČR, požadavků ochrany nerostných surovin atd., to v souladu se zvláštními právními předpisy, které je třeba dodržovat obecně.

Funkční podmínky pro využití ploch jsou v územní studii Potok upřesněny (tedy zúženy) s ohledem na požadovaný způsob využití pozemků v řešené lokalitě - viz čl. 3. až 4.4. výše.

8. Konzultace s obcí, s pořizovatelem a se správcem veřejné infrastruktury

(1) Koncept studie (výkres č. 2 a zkrácená textová část) byl projektantem zaslán obci Žeravice a Městskému úřadu Kyjov - pořizovateli studie dne 24. 5. 2019 v elektronickém provedení ve formátech pdf a docx e-mailem. Koncept řešení byl dne 25. 5. 2019 též předán zástupci obce ve trojím vytisknutém provedení (z toho 1 x pro pořizovatele) za účelem možnosti uplatnění připomínek obce, pořizovatele a vlastníků pozemků.

(2) Dne 26. 7. 2019 zaslal pan starosta Žeravic Lubomír Hradil projektantovi studie písemné připomínky e-mailem s připojenými třemi obrázky ve formátu jpg a doc, které obsahují následující 3 požadavky na úpravu urbanistického řešení:

- „Umožnit umístění parkoviště automobilů a dětského hřiště na pozemcích parc. č. 2134/12, 3227, 2134/10 a 2169/63 podél ulice Močilky.

(Územní studie Žeravice - lokalita Potok)

- Zarovnat ohraničení stavebních pozemků č. 6-7 a 22-23 včetně stavební čáry tak, aby byl zachován stejný odstup od navržené komunikace.
- Doplnit dopravní napojení lokality Potok na ulici Sbor (mezi domy parc. č. 211 a 214).“

Splnění: Výše uvedené 3 požadavky obce jsou do územní studie zapracovány - jsou navržena kolmá parkovací stání podél ulice Močilky, je doplněno dopravní napojení na ulici Sbor a jsou vymezeny dostatečné pozemky Pz s veřejnou zelení, kde lze umístit dětské hřiště.

(3) Dne 27. 5. 2019 zaslal pořizovatel studie Ing. Radek Ratajský (Městský úřad Kyjov, odbor ŽP a územního plánování) projektantovi studie e-mailem požadavek na úpravu podmínek (regulativů) a doplnění dokumentace:

- „Rádi bychom se obecně vyvarovali různým dalším přípustným možnostem. Máme zkušenost, že pokud se dá nějaká podmínka v regulativu, ale za to se napíše, že v případě posouzení lze povolit i jinou možnost, tak se při vydání závazného stanoviska nemáme o co opřít a stavebníci toho zneužívají. Jedná se především o kapitolu 2 odst. 4, kde se připouští výjimka z navrhovaného řešení dvojdomů, které nám při těchto šířkách parcel také případně vhodnější. Chceme upozornit na možné riziko obcházení vašeho navrženého řešení.
- Co se týká sítí, tak v kapitole 4, odst. B) zadání se píše: *Řešit trasování inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu (kapacita inženýrských sítí a místa napojení budou projednány se správcí těchto sítí), včetně prověření kapacity.*
- Proto bych vás chtěl poprosit o projednání s těmito správci:
Voda - VaK Hodonín, tel: 518607108 (Ing. Trávníčková), elektřina - E.on tel: 518305240 (pan Fric), kanalizace - obec, plyn - nemáme přímý kontakt, měl by to být pan Mikulica.“

Splnění: Uvedené požadavky pořizovatele jsou splněny. Je upraven článek 4 tak, aby využití pozemků pro bydlení bylo jednoznačné a neumožňovalo všude umístění samostatných domů popř. jiné možnosti interpretace podmínek. Je doplněno řešení dopravní a technické infrastruktury vč. nápojních bodů, jsou doplněny kapacitní bilance potřeby vody, plynu a elektrické energie, byly provedeny konzultace se správci veřejné infrastruktury (viz níže).

(4) Dne 4. 10. 2019 byla projektantem provedena telefonická konzultace s panem starostou obce Lubomírem Hradilem týkající se řešení kanalizace, která je v majetku a správě Obce Žeravice. Zástupce obce vyslovil souhlas s napojením jedn. domů na stávající splaškovou kanalizaci, která vede podél stavebních pozemků č. 1-24. Zástupce obce vyslovil souhlas s odvodněním veřejných prostranství pomocí stávající dešťové kanalizace - zatrubněného potoka. Zástupce obce vyslovil souhlas s dopravním řešením - s návrhem místní komunikace a též souhlas s trasováním další technické infrastruktury na obecních (i na přiléhajících zatím soukromých) pozemcích. Za garážemi bude vhodné místo pro umístění sběrných kontejnerů pro tříděný domovní odpad.

(5) Dne 16. 10. 2019 zaslal projektant doplněnou dokumentaci Územní studie Potok Obci Žeravice, Městskému úřadu Kyjov, správci silnice III/4225 - SUS Hodonín a správcům plynovodu - GasNet, s.r.o. (GridServis, s.r.o.) Hodonín, správci vodovodu - VAK Hodonín a.s. a správci elektrické sítě - E.on Distribuce, a.s. Hodonín. Dokumentace byla zaslána všem elektronicky e-mailem ve formátu pdf za účelem provedení telefonické konzultace popř. vyjádření připomínek k zapracování nebo souhlasu s navrženým řešením elektronickou cestou.

(6) Dne 17. 10. 2019 zaslal pan Miroslav Fric (E.on Distribuce a.s., regionální správa Hodonín) za správce sítě elektrické energie následující vyjádření ke studii e-mailem:

- „Na základě našeho dnešního telefonického rozhovoru Vám sděluji: uvedená lokalita rodinných domků bude napojena ze stávající transformační stanice TS Žeravice Močilky rozšířením distribuční sítě NN novým podzemním vedením NN (kabel v zemi). Nové vedení by smyčkovalo přípojkové skříně u jednotlivých rodinných domků. Vedení by bylo zapojeno do stávající distribuční sítě NN na ulici Močilky a ulici Dolní Konec. Prostorové rozmístění a uložení inženýrských sítí musí splňovat platné ČSN. Rozšíření distribuční sítě NN by realizovala společnost E.on v souladu s platnou legislativou na základě uzavření smlouvy o připojení nových odběrných míst.“

Splnění: Požadavek na posílení stávajících rozvodů NN vč. prodloužení zásobovacího kabelu až ke sloupu na nároží ulice Dolní konec je zapracován.

(7) Dne 21. 10. 2019 zaslal Ing. Radek Ratajský (MěÚ Kyjov, odbor ŽP a územního plánování) jako pořizovatel následující vyjádření ke studii e-mailem:

- „Oplocení z přední strany bychom chtěli ideálně do 140 cm, přípustné je ale i 1,5 m. Doporučujeme to i v ostatních obcích, aby nebyla převyšována výška postavy. Ještě je u oplocení třeba dopsat, kde má být umístěno. Jestli navrhujete oplocení vždy jenom mezi domy, nebo se bude oplocovat po celé délce před domem.
- Na straně 5 bychom chtěli vypustit zmínku, že studie není závazná. Je to první, s čím budou stavebníci oponovat.
- Místo pevně daného odstupu 3,5 m bychom chtěli odstup řešit podle vyhlášky 501/2006 Sb., aby stavebníci na užších parcelách (kde nebudou z boku okna obytných místností) mohli domy umísťovat třeba i 2 m od sousedního pozemku a zbylo více místa na stavbu.
- Na str. 10, kapitola 2 bychom chtěli upřesnit, jestli jsou přípustná 2 nadzemní podlaží + podkroví, nebo max. 2 podlaží bez podkroví. Případně jestli by nestálo za úvahu navrhnout v celé ulici výškovou hladinu 1 nadzemní podlaží + podkroví, aby nedocházelo k výškovým rozdílům. Stavebníci ve většině staví buď jednopodlažní, nebo 1 NP + podkroví. Případně by bylo dobré napsat, aby dva sousední domy byly stejně vysoké.
- Na straně 11 ve větě *...hřebeny střech zejména podél přiléhajících uličních komunikací...*, doporučujeme vypustit slovo zejména. Ve stejné kapitole u sklonu střech popsat tento sklon ve stupních místo %, abychom to nemuseli přepočítávat a vysvětlovat, přičemž navrhujeme sklon minimálně 30 stupňů, ideálně ale aspoň 35.

Splnění: Podmínky pro oplocení jsou v čl. 1.4 upraveny podle požadavku. Je upraveno upozornění na straně 5. Po dohodě se zástupcem obce Žeravice (panem starostou), je mezi stavbami dvojdomů či domů a hranicí sousedního pozemku zachován odstup 3,5 m, protože menší odstup 2 m není dostatečný pro vjezdy na pozemky za domy. Stavební pozemky jsou přístupné pouze z navrhované komunikace Potok a vjezdy na pozemky budou zřejmě nutné. Po konzultaci s panem starostou je výšková hladina zachována podle ÚP, tzn., že jsou možné přízemní domy s vestavbou do podkroví i patrové domy s půdou ve sklonité střeše (patrové domy jsou po celé obci). Sousední domy tvořící dvojdomy budou cca stejně vysoké i zastřešené. Požadovaný sklon střech v čl. 4.4 je uveden i ve stupních.

(8) Dne 29. 10. 2019 zaslala paní Ing. Jana Trávníčková (VAK Hodonín a.s., odd. VHR) za správce vodovodu následující vyjádření ke studii e-mailem:

- „V příloze zasíláme návrh vodovodu dle tlakových poměrů včetně nápojních bodů a nutnosti zaokrouhování v nové lokalitě v Žeravicích.
- Parkoviště požadujeme situovat mimo potrubí veřejného vodovodu.
- Veřejný vodovod požadujeme situovat mimo komunikaci (vyjma propojovacího úseku).
- Uspořádání inženýrských sítí navrhnout dle prostorové normy, souběh s kanalizací doporučujeme min. 1 m. Do studie doložit výkres prostorového uspořádání inženýrských sítí včetně odstupových vzdáleností.
- Opravenou a doplněnou studii požadujeme opět předložit k posouzení.“

Splnění: Navržené napojení budoucí výstavby na veřejný pitný vodovod je upraveno - zásobování lokality Potok je navrženo ze dvou nepropojených vedení podle tlakových pásem. Severní část bude napojena na vyšší tlakové pásmo, jižní část bude napojena na nižší tlakové pásmo a bude napojena též do stávajícího vodovodu na ulici Dolní konec (zaokrouhování).

Vodovod bude položen vedle navrhované komunikace. Parkoviště aut zůstane navrženo nad stávajícím vodovodem, ale bude proto provedeno s rozebíratelným povrchem. Prostorové uspořádání inženýrských sítí je podrobností nad rámec územní studie. Toto bude řešeno v dalších stupních přípravy v odstupech podle platných předpisů (ČSN 73 6005). Upravená dokumentace byla zaslána na VAK ke zpětné kontrole.

(9) Dne 30. 10. 2019 zaslal pan Zdeněk Mikulica (GridServis, s.r.o., distribuce, odd. připojování PZ Morava-jih) za správce plynovodu následující vyjádření ke studii e-mailem:

- „S navrženou studii souhlasíme.“

(Územní studie Žeravice - lokalita Potok)

(10) Dne 31. 10. 2019 zaslal pan Aleš Mokroš (SUS JmK, investiční úsek oblast jih, pracoviště Hodonín) za správce silnice III/4225 následující vyjádření ke studii e-mailem:

- „K napojení na sil. III/4225 v obci Žeravice nemáme připomínku. Zpracovanou PD pak pošlete mě na vyjádření.“

(11) Dne 7. 11. 2019 zaslal projektant upravenou dokumentaci územní studie Obci Žeravice k seznámení v zastupitelstvu obce, dále Městskému úřadu Kyjov a VAK Hodonín ke kontrole zapracovaných požadavků, to v elektronickém provedení e-mailem. Dne 15. 11. 2019 byla tatáž dokumentace (datovaná 11/2019) předána panu Ing. Ratajskému (pořizovateli studie) ve dvojitým vytisknutém provedení, z nichž 1 výtisk byl následně předán obci Žeravice.

(12) Dne 12. a 13. 11. 2019 zaslal Ing. Radek Ratajský (MěÚ Kyjov, odbor ŽP a územního plánování) jako pořizovatel následující vyjádření ke studii e-mailem:

- „Dobrý den pane architektě, studii jsem znovu prošel a potvrzuji, že s návrhem takto souhlasíme.“ „Výtisky studie jsou potřeba 4 - pro nás, pro obec, pro SÚ a pro kraj.“

(13) Dne 23. 12. 2019 zaslal pan starosta Žeravic Lubomír Hradil projektantovi studie e-mailem písemnou připomínku po seznámení zastupitelstva obce s územní studií. Připomínka se týká způsobu zásobování lokality zemním plynem:

- „Jde jen o takovou drobnost v přípojném místě plynovodu, které by bylo vhodné provést i z dolní strany ulice. Tím by došlo k zaokrouhování pro řešení případné poruchy a zároveň tím vyřešíme i to, pokud budou chtít začít stavět občané zejména z dolní části ulice (je již rozběhnuto jednání na pozemek p. Pohanky a soused také plánuje stavbu RD). Nevím, jestli bude obec ochotna stavět kvůli jednomu nebo dvěma domům přípojku až z horní strany ulice. Na přiloženém obrázku je připojení zakresleno zeleně.“

Splnění: Do dokumentace studie datované 01/2020 je zapracováno připojení středotlakého plynovodu z obou stran budoucí ulice Potok - je přidán nápojný bod na ulici Dolní konec.