

ÚZEMNÍ STUDIE ŽERAVICE

lokality Úlehle a Kravčák
plochy bydlení **Z7a-b**



projektant: Ing. arch. Jiří Hála (autorizace ČKA 1072), rok 2017

OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE	strana:
1. Základní údaje o studii	2
2. Širší územní vztahy v lokalitě	3
3. Vymezení řešeného území	4
4. Využití pozemků v řešeném území	4
5. Urbanistické řešení a uspořádání výstavby na pozemcích:	
5.1. Urbanistická koncepce řešení	5
5.2. Řešení pozemků pro bydlení	6
5.3. Řešení pozemků veřejných prostranství	6
5.4. Řešení zemědělských pozemků	7
5.5. Regulace prostorového uspořádání	7
6. Řešení dopravní infrastruktury	8
7. Řešení technické infrastruktury	9
8. Pořadí výstavby (etapizace)	10
9. Podmínky, limity a omezení ve využití území	10
11. Vyjádření správce elektrického vedení 22 kV	11
GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE	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 dokumentace:	Územní studie Žeravice (též jen ÚS), lokalita Úlehle a Kravčák - plochy bydlení Z7a-b.
Katastrální území:	Žeravice u Kyjova; 796425.
Řešené území:	Jižně od hlavního zastavěného území obce Žeravice těsně za koridorem elektrického venkovního vedení 220 kV (v návaznosti na stávající zástavbu před vedením).
Specifikace:	Zastavitelné plochy bydlení označené v územním plánu Z7a-b a na ně navazující plochy veřejných prostranství. Jedná se o pokračování obytné zástavby ulice Bahňák jižním směrem do lokality Úlehle a též podél komunikace, která odbočuje do lokality Kravčák.
Územní plán (ÚP):	Řešené území zahrnuje následující plochy podle ÚP Žeravice: Z7a zastavitelná plocha bydlení - venkovské domy (Bv) Úlehle, Z7b zastavitelná plocha bydlení - venkovské domy (Bv) Kravčák, mk 4 návrh místní komunikace k zastavitelným plochám Z7a-b a k územní rezervě R3 - prodloužení lokality Bahňák, Dm plochy dopravní infrastruktury - místní, Zz plochy zemědělské - záhumenní, Zt plochy zemědělské - zatravněné, Zp plochy zemědělské - polní.
Požadavky řešení:	Provéřit podmínky a možnosti změn využití v zastavitelných plochách Z7a, Z7b na jižním okraji obce. Navrhnout způsob zastavění v plochách Z7a, Z7b rodinnými domy, navrhnout způsob parcelace jedn. stavebních pozemků, prověřit podmínky prostorového uspořádání (daných platným územním plánem) do konkrétní zástavby v této části obce. Navrhnout řešení veřejné infrastruktury - dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a řešení veřejných prostranství.

(Územní studie Žeravice - plochy bydlení Z7a-b)

Účel studie:	Prověřit možnost přeložení části elektrického venkovního vedení 22 kV tak, aby vedení minulo zastavitelné plochy pro bydlení. Studie navrhne místní obslužné komunikace pro přístup k pozemkům a navrhne napojení budoucích obytných domů na technickou infrastrukturu (na elektrickou energii, na plynovod, vodovod a způsob odkanalizování). Územní studie se po jejím zaevidování stane podkladem pro rozhodování v zastavitelných plochách Z7a, Z7b a v jejich nejbližším (tj. na plochy Z7a-b přímo navazujícím) okolí.
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.
Postup pořízení:	Zastavitelným plochám Z7a-b není v ÚP stanovena podmínka pro rozhodování územní studií (ÚS). O pořízení ÚS požádala Obec Žeravice Městský úřad Kyjov 20.3.2017. V řešeném území jsou obecní pozemky, které chce obec nabídnout k obytné výstavbě, a kde je potřeba vyřešit způsob zastavění vč. kolize s elektrickým venkovním vedením 22 kV. V březnu 2017 vypracoval pořizovatel zadání územní studie „Žeravice, lokalita Úlehle a Kravčák, plochy bydlení Z7a-b“, které v dubnu 2017 předal obci. Smlouva o dílo s autorizovaným projektantem byla uzavřena 12.6.2017 na základě výběrového řízení. Dne 9.8.2017 předal projektant obci a pořizovateli koncept ÚS ve formě koordinačního výkresu vypracovaného ve dvou variantách; variantu A s přeložením elektrického venkovního vedení 22 kV a variantu B, kde vedení 22 kV je respektováno ve stávající poloze (tzn., že prochází přes obě zastavitelné plochy). Na tomto jednání byla doporučena varianta A s přeložkou elektrického vedení, která byla v prosinci 2017 vybrána jako vhodnější i zastupitelstvem obce Žeravice. V této variantě byla dokumentace studie dopracována a předána koncem r. 2017.

2. Širší územní vztahy v lokalitě

Řešené území se nachází na jižním okraji hlavního zastavěného území Obce Žeravice (k. ú. Žeravice u Kyjova; 796425). Žeravice jsou obcí v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji a jsou součástí správního obvodu ORP města Kyjov.

Mezi hlavním zastavěným územím (lokalita Bahňák) a zastavitelnými plochami Z7a-b se nachází 58 m široký koridor elektrického venkovního vedení VVN č. 280 o napětí 220 kV, které je technickou infrastrukturou nadmístního významu. Tento koridor je nutno respektovat jako volný, tj. nezastavěný. Pod tímto vedením bude provedena místní obslužná komunikace do lokality v trase stávající účelové komunikace. Přes zastavitelné plochy Z7a-b prochází elektrické venkovní vedení VN č. 382 o napětí 22 kV. Toto elektrické vedení je zásobovací pro několik obcí a musí též zůstat funkční. Toto vedení 22 kV lze částečně přeložit (po projednání se správcem vedení). V jižní části obce Žeravice se nachází poddolované území z minulých těžeb lignitu. Část plochy Z7a zasahuje dvěma stavebními pozemky do tohoto poddolovaného území. Poddolované území je znázorněno podle podkladů dodaných správcem tohoto území do územně analytických podkladů (ÚAP) ORP Kyjov. Již se zde netěží.

Řešené území nezasahuje do jiných skutečností ani do jiných ploch a koridorů nadmístního významu vymezených v ÚP Žeravice nebo vymezených v Zásadách územního rozvoje (ZÚR) Jihomoravského kraje. Řešené území nezasahuje do ploch vymezeného územního systému ekologické stability (ÚSES) na vyšší ani na místní úrovni. Řešení územní studie nemá územní přesah, ani žádný vliv na území okolních obcí.

3. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází mezi podél účelové zemědělské komunikace směřující z Žeravic směrem na jih (na Vracov) směrem k významnému krajinnému prvku Chmelínky (též Kravčák). Obě řešené zastavitelné plochy bydlení se nacházejí jižně za koridorem elektrického venkovního vedení 220 kV na jižním okraji obce.

Řešené území zahrnuje zastavitelné plochy bydlení Z7a-b vymezené územním plánem a jejich nejbližší okolí. Řešené území dále zahrnuje plochu navržené místní komunikace mk 4 - prodloužení lokality Bahňák. To od konce stávající zástavby (mezi stabilizovanou plochou bydlení „Bv“ a zastavitelnou plochou bydlení Z5b) až po konec zastavitelné plochy bydlení Z7a a územní rezervy bydlení R3. Dále řešené území zahrnuje plochu pro místní komunikaci mk 4 v odbočení směrem do lokality Kravčák. To až po konec zastavitelné plochy bydlení Z7b. Řešené území dále zahrnuje plochy zemědělské v ÚP ozn. Zt, Zz a Zp, které bezprostředně navazují na obě řešené zastavitelné plochy Z7a-b. To včetně louky s chráněnou kapličkou Panny Marie. Graficky je hranice řešeného území vyznačena plnou modrou čarou.

4. Využití pozemků v řešeném území

Pozemky jsou v řešeném území graficky znázorněny, přičemž je odlišen každý druh pozemku jinou barvou. Na výkresech i v textu studie jsou druhy pozemků navíc označeny velkými abecedními písmeny A - H pro následující způsoby využití:

A pozemky pro venkovské bydlení 1-14 (s číslem pozemku a jeho výměrou v m²)

Navržený způsob využití pozemků:

- Dvory, pěstitelské a rekreační zahrady, zemědělské pozemky, doplňkové stavby související s bydlením (např. altány, pergoly, bazény), hospodářské budovy či kůlny pro hobby, pro pěstitelství, pro nevýrobní chovatelství či pro související živnosti, služby a řemesla, související dopravní a technická infrastruktura.

B části pozemků pro umístění stavby rodinného domu vč. garáže

Navržený způsob využití pozemků (přičemž pozemky B jsou součástí výměr pozemků A):

- Rodinné domy, bytové domy či rekreační domy, související samostatné nebo do obytného domu vestavěné garáže, zařízení pro občanskou vybavenost, služby, obchodní prodej či řemesla a hobby slučitelná s bydlením, související dopravní a technická infrastruktura.
- V případě, že nebude část pozemku „B“ zastavěna, bude tento pozemek využit jako pozemek „A“, jehož je součástí (viz výše).

C pozemky pro obslužnou komunikaci vč. parkovacích stání

Navržený způsob využití pozemků:

- Zpevněné místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu obytné zástavby určené pro automobilový provoz, to vč. jejich náspů, opěrných zdí, vodních propustků apod., obratiště automobilů, trasy cyklistické a pěší dopravy, parkovací stání osobních automobilů v podélném uspořádání, související technická infrastruktura - zejména uliční řady rozvodů inženýrských sítí.

D pozemky pro veřejnou zeleň vč. chodníků, vjezdů na pozemky a technické infrastruktury

Navržený způsob využití pozemků:

- Travnatá veřejná zeleň s možností výsadby keřů a stromů, které nebudou bránit dopravnímu provozu ani rozhledu na sousedních komunikacích, chodníky pro pěší, vjezdy na přiléhající pozemky obytných domů a jejich zahrad, zpevněné plochy veřejných prostranství (např. pro odpadové nádoby), další vybavení veřejné zeleně - odpočívadla, lavičky, malá dětská hřiště, související technická infrastruktura, zejména uliční řady inženýrských sítí a domovní přípojky, veřejné osvětlení.

E pozemky pro zemědělství - zahrady

Navržený způsob využití pozemků:

- Maloplošně obdělávané zemědělské pozemky zahrad za domy, záhumení zemědělství pěstitelství a chovatelství, nepodsklepené stavby o 1 nadzemním podlaží do 25 m² pro zemědělství a do 16 m² zastavěné plochy pro chovatelství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, odvodňovací příkopy, protierozní meze, průlehy a stromořadí.

F pozemky pro zemědělství - zatravněné

Navržený způsob využití pozemků:

- Pozemky zemědělského půdního fondu obhospodařované zejména jako louky a trvalé travní porosty, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření určených pro hospodaření se zemědělskou půdou, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (např. účelové komunikace), odvodňovací příkopy, protierozní meze, průlehy a stromořadí, nepobytová rekreace v krajině.

G pozemky pro zemědělství - polní

Navržený způsob využití pozemků:

- Pozemky zemědělského půdního fondu s převahou orné půdy, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření určených pro hospodaření se zemědělskou půdou, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, odvodňovací příkopy, protierozní meze, průlehy a stromořadí, je zde možná změna kultury na travní porost či na zeleň.

H pozemky ostatních komunikací

Navržený způsob využití pozemků:

- Účelové, zejména zemědělské komunikace (tzv. polní cesty) zabezpečující přístup k pozemkům zejména v nezastavěném území, to vč. jejich náspů, vodních propustků apod., trasy cyklistické a pěší dopravy, související dopravní a technická infrastruktura a zpevněná prostranství podél komunikací.

UPOZORNĚNÍ:

Využití pozemků vyznačených v územní studii je v souladu se současně platným územním plánem Žeravice (stav 08/2017). V případě, že v řešeném území nebude jasný způsob využití pro určitý záměr, platí podmínky stanovené v kapitole 1.6.2 výrokové části územního plánu, kde je stanoveno „Hlavní využití plochy“, „Přípustné využití plochy“, „Nepřípustné využití plochy“, a kde jsou též stanoveny „Společné podmínky způsobu využití“ a „Podmínky prostorového uspořádání“. To pro plochy označené v ÚP zkratkami Bv (Bv), Dm, Zz, Zt, Zp, které tvoří řešené území územní studie. Způsoby využití ploch a v ÚP stanovené podmínky se územní studií nemění, pouze se blíže specifikují pro tuto lokalitu a pro konkrétní stavby, které budou v území umístěny v následných řízeních.

Poznámka:

Územní studie nenahrazuje projektovou dokumentaci ani územního rozhodnutí.

5. Urbanistické řešení a uspořádání výstavby na pozemcích

5.1. Urbanistická koncepce řešení

Urbanistické řešení spočívá v návrhu dvou místních komunikací Úlehle a Kravčák, podél kterých je navržena jednostranná obytná výstavba o celkové kapacitě pro 14 individuálních rodinných domů. Urbanistická struktura je v řešeném území navržena jako uliční zástavba tvořená samostatnými rodinnými domy. Tato zástavba bude s ohledem na velikost pozemků v uliční frontě rozvolněna tak, aby mezi jednotlivými domy byly zachovány odstupy min. 7 m a větší. Domy budou určeny zejména k trvalému bydlení, přičemž nejsou vyloučeny ani menší provozovny vybavenosti, služeb či řemesel (tedy souvisejících živností) majitelů domů.

S ohledem na umístění lokality na okraji obce, je zvolena velikost stavebních parcel v rozmezí 688 - 1.086 m² na 1 obytný dům. Řešené pozemky budou umožňovat nerušený a bezpečný

(Územní studie Žeravice - plochy bydlení Z7a-b)

pobyt, každodenní relaxaci a rekreaci obyvatel. Ve výhledu se počítá s možností výstavby i na protější straně komunikace - ploše územní rezervy bydlení ozn. R3 (Bv).

5.2. Řešení pozemků pro bydlení

Pro venkovské bydlení jsou navrženy stavební pozemky ozn. A, kde lze umístit dvory, zahrady, hospodářské aj. objekty související s bydlením a s rekreací spojenou s bydlením (viz čl. 4). Uvnitř ploch ozn. A (jako součást jejich výměr) jsou vymezeny části pozemků ozn. B, které jsou určeny pro vlastní stavbu rodinného domu popř. i garáže (viz výše).

Využití těchto 2 druhů pozemků odpovídá plochám „bydlení - venkovské domy Bv“ vymezeným v územním plánu Žeravice. Obě zastavitelné plochy Z7a-b (Bv) jsou v územní studii rozděleny na jednotlivé stavební pozemky (též lze použít „stavební parcely“).

Zastavitelná plocha Z7a Úlehle je rozdělena na 9 stavebních pozemků ozn. 1 - 9. Zastavitelná plocha Z7b Kravčák je rozdělena na 5 stavebních pozemků ozn. 10 - 14.

Při návrhu ohraničení stavebních pozemků byly v možné míře respektovány současné hranice parcel podle katastrální mapy. Tam, kde nebylo možné zachovat dělení podle katastru, jsou navrženy pozemky o šířce cca 25 m. Průměrná hloubka stavebních pozemků (směrem kolmým od komunikace) je cca 40 m. To s výjimkou nárožních stavebních pozemků č. 1, 10, 14, které mají lichoběžníkový tvar.

zastavitelná plocha podle ÚP:	číslo stavebního pozemku A:	jeho výměra v m ² vč. části B:
Z7a	1	808
	2	901
	3	1.035
	4	946
	5	949
	6	1.086
	7	749
	8	738
	9	1006
Z7b	10	688
	11	978
	12	1.000
	13	1.000
	14	993
celkem:	1 - 14	12.877 m² (1,2877 ha)

Mezi jednotlivými částmi pozemků B pro umístění domů jsou navrženy odstupy min. 3,5 m k sousednímu oplocení, tedy min. $2 \times 3,5 = 7$ m mezi jednotlivými sousedními domy, tak aby zde domy mohly mít okna. Směrem k navržené komunikaci je odstup částí pozemků B navržen 4 m od pásu veřejné zeleně a 6 m od okraje přiléhající místní obslužné komunikace.

U koncových částí pozemků B č. 1, 9, 14 je navržen odstup 6 m od okraje plochy pro bydlení, u koncového pozemku č. 10 bude odstup 3,5 m. Tyto odstupy jsou pro další řízení navrženy jako minimální. Předpokládá se, že nedojde k úplnému zastavění části pozemku B a odstupy mezi sousedními domy pak budou ve skutečnosti větší. Pozemky A i B budou soukromé (pokud obec neumístí na pozemku B např. obecní byty).

5.3. Řešení pozemků veřejných prostranství

Pro veřejná prostranství jsou navrženy pozemky ozn. C určené pro obslužnou komunikaci, pozemky D určené pro veřejnou zeleň, chodníky, pro vjezdy a technickou infrastrukturu a též pozemky H určené zejména pro tzv. polní cesty. Budoucí využití pozemků C a D odpovídá způsobu využití ploch Pk a Pz stanovených v ÚP Žeravice v zastavěném území.

Pozemky C tvoří navrženou obslužnou komunikaci, která bude mít část Úlehle a odbočující část Kravčák. Tyto komunikace jsou určeny pro dopravní obsluhu přilehlé budoucí obytné

zástavby a budou provedeny v parametrech umožňujících automobilovou dopravu vč. podélných parkovacích stání. Obě části komunikace jsou navrženy podél obou zastavitelných ploch Z7a-b a jsou na severním konci spojeny a napojeny na ulici Bahňák. Pozemky C umožní umístění uličních řadů veřejné technické infrastruktury a zůstanou v majetku obce.

Pozemky veřejné zeleně ozn. D jsou navrženy podél pozemků pro místní komunikaci a podél pozemků pro bydlení. Pozemky D umožní vjezdy na pozemky bydlení a umožní umístění uličních řadů technické infrastruktury vč. domovních přípojek. Pozemky D zůstanou v majetku obce tam, kde budou plnit veřejnou funkci.

Pozemky ostatních komunikací H jsou vymezeny zejména tam, kde jsou vymezeny jako „ostatní komunikace“ v katastru a též v těch místech, kde budou zabezpečovat přístup k zemědělským a jiným pozemkům. Pozemky H navazují na další komunikace v řešeném území a zůstanou v majetku obce, pokud budou plnit veřejnou funkci.

5.4. Řešení zemědělských pozemků

Pro zemědělství jsou navrženy pozemky ozn. E - zahrady, dále pozemky ozn. F - zatravněné a pozemky ozn. G - polní. Využití těchto druhů pozemků odpovídá plochám Zz, Zt a Zp vymezeným a stanoveným v ÚP Žeravice mimo zastavěné území.

Pozemky E jsou navrženy hned za obytnou výstavbou, budou plnit funkci záhumenních zahrad a umožní i umístění staveb pro pěstitelství či chovatelství podle čl. 4.

Pozemky F by měly zůstat zatravněné, protože jejich funkce je v souladu s ÚP Žeravice též krajinnotvorná - plochy navazují na VKP Chmelínky (na zeleň krajinnou) a tvoří bezprostřední okolí památky místního významu - kaple Panny Marie.

Polní pozemek G na jižním okraji řešeného území je vymezen v souladu s ÚP Žeravice. Jedná se o ornou půdu, která je (a nejlépe když i zůstane) zatravněná jako izolační zeleň mezi obytnou zástavbou a další zemědělskou polní půdou.

Poznámka:

Nezastavěné části stavebních pozemků A č. 1 - 14 (nyní zemědělské pozemky dle katastru) mohou i po výstavbě domů event. zůstat jako součást zemědělského půdního fondu (ZPF), pokud to bude účelné (např. z hlediska daní), či pokud nebudou v řízení celé vyňaty ze ZPF.

5.5. Regulace prostorového uspořádání

Pro řešené území platí „podmínky prostorového uspořádání vč. zákl. podmínek ochrany krajinného rázu...“ stanovené Územním plánem Žeravice v kap. I.6.3 čl. a1-4), b1-2), c1), d), e1-3). Z toho pro řešené území platí zejména (částečná citace ÚP):

Výšková regulace zástavby

- Maximální výška (výšková hladina) nově umísťované zástavby bydlení je stanovena do dvou nadzemních podlaží, přičemž:
Do nadzemního podlaží se započítává i podkroví v případě, kdy více jak 3/4 půdorysné plochy podkroví vzhledem k ploše pod ním ležících podlaží má výšku požadovanou pro obytné místnosti (250 cm, jiná podkroví se nepočítají za plná podlaží).
Do nadzemního podlaží se započítává i částečně podzemní podlaží se světlou výškou pro obytné místnosti v případě, kdy polovina či více než polovina této výšky vystupuje nad průměrnou úroveň okolního terénu.
- Pro stavby umísťované v plochách veřejné infrastruktury, v plochách zahrad a v plochách zemědělských je stanovena maximální výška staveb do 6 m nad průměrnou úroveň okolního terénu (neplatí pro sloupy a stožáry technické infrastruktury).
- Případná výstavba vyšších technických nadzemních staveb (např. stožárů elektrického vedení, komínů, apod. vč. jejich rekonstrukcí) může být orgány omezena.

Charakter a struktura zástavby

- V zastavitelných plochách bydlení bude respektován charakter a struktura okolní zástavby v přiměřené míře, to i s ohledem na okolní stavby.
- S ohledem na to, že lokalita Úlehle a Kravčák se nacházejí na jižním okraji zastavěného území (za koridorem el. vedení 220 kV), není nutno navazovat na tradiční řadovou strukturu zástavby s hřebeny střech podél komunikace. Je zde zvolena struktura samostatných (individuálních) domů s odstupy mezi sebou tak, jak to požadovala obec. Odstupy mezi sousedními domy mezi sebou budou 7 m a více.
- Domy se budou v uliční frontě hlavními fasádami dotýkat více body „uliční stavební čáry“ navržené na výkresech územní studie. Tzn. že odstup fasád domů od komunikace bude cca jednotný a rovnoběžný, přičemž je navržen odstup 6 m od hrany přiléhající obslužné komunikace.
- Územní studií nejsou předepsány tvary ani sklony střech, objemy budov či způsoby oplocení. Není nutno se zde bránit tradiční, ale ani současné architektuře.

Ochrana krajinného rázu

- Pro řešené území platí v souladu s ÚP Žeravice, že „stavby zde umístěvané nesmí výrazněji narušit reliéf ani siluetu krajiny.“

6. Řešení dopravní infrastruktury

Pro dopravní obsluhu obytné výstavby je navržena zpevněná místní obslužná komunikace v prodloužení ulice Bahňák, která se před plochami pro bydlení rozdvíjí na 2 části. Dopravní přístupnost řešeného území bude provedena z ulice Bahňák, která navazuje v obci na silnici III/4225. Pro novou komunikaci je navržen pozemek ozn. C. Obslužná komunikace bude provedena tak, aby v obou částech umožnila obousměrný automobilový provoz. Část obslužné komunikace Úlehle je navržena o šířce 6 m mezi obrubníky. Část obslužné komunikace Kravčák je navržena o šířce 5 m mezi obrubníky. Komunikace Úlehle bude širší z toho důvodu, že se předpokládá budoucí využití (tedy i zastavění) územní rezervy bydlení R3 (Bv), která přiléhá ke komunikaci v části Úlehle v celé její délce.

Nová asfaltová komunikace na pozemcích C bude mít celkovou délku cca 513 m a plochu cca 2.872 m². Z toho část Úlehle o šířce 6 m bude dlouhá cca 307 m o ploše 1.842 m² a část do lokality Kravčák o šířce 5 m bude dlouhá cca 206 m o ploše 1.030 m² (přibližně).

Obě části obslužné komunikace jsou koncové (tzv. slepé) a na jejich koncích jsou navržena obratiště pro možnost zacouvání a otočení automobilů a techniky. Na obě koncové části obslužných komunikací budou i nadále navazovat stávající účelové komunikace. Na obou obslužných komunikacích budou umožněna parkovací stání v podélném směru na jedné straně. Zaparkovaná auta však nesmí bránit dopravnímu provozu. To též z toho důvodu, že po těchto obslužných komunikacích bude umožněn i provoz zemědělské techniky z navazujících účelových (tzv. hlavních zemědělských) komunikací.

Nové obslužné komunikace budou projektovány a provedeny podle platných předpisů a platných oborových norem ČSN jako zklidněné v obytné zóně. Doporučenou rychlost (např. 30 km/hod.) bude možno zregulovat příčnými zpomalovacími prvky. Provedení obslužných komunikací bude umožňovat provoz vozidel záchranných hasičských sborů, sanitek, vozů svozu odpadových nádob a vozů stěhovací techniky.

Na obě části nové obslužné komunikace budou umožněny přímé vjezdy z jednotlivých domů či stavebních pozemků č. 1 - 14, popř. též ze zahrad vedle domů.

Pro vjezdy k jednotlivým domům a pro pěší komunikace jsou navrženy plochy D veřejné zeleně, kde budou provedeny chodníky pro pěší o šířce min. 1,6 m (a větší). To zatím jen po jedné straně v místech s přiléhající obytnou výstavbou. V pruhu mezi komunikací a chodníkem bude vysázena veřejná zeleň včetně stromů, které nebudou bránit dopravnímu provozu, ani dopravnímu rozhledu. V nových obslužných komunikacích i v chodnicích pro pěší budou umístěny uliční řady technické infrastruktury, zejména kanalizace (viz níže).

7. Řešení technické infrastruktury

Pro umístění technické infrastruktury jsou navrženy zejména pozemky ozn. C navržené pro obslužnou komunikaci a pozemky ozn. D navržené pro veřejnou zeleň. V těchto pozemcích budou umístěny uliční řady technické infrastruktury, zejména kanalizace, veřejného vodovodu, plynovodu, kabelové rozvody elektrické energie 230/400 V, dále rozvody pouličního osvětlení, televizního signálu, popř. internetu a další technické infrastruktury podle potřeby. Z toho návrhy splaškové kanalizace, pitného vodovodu, středotlakého plynovodu a též zásobovacích kabelů elektrické energie jsou graficky znázorněny na výkresech územní studie. Další či jiné související rozvody jsou přípustné. Nové řady budou napojeny z konců stávajících řadů v ulici Bahňák v severní části řešeného území.

Bude se jednat o prodloužení stávajících uličních rozvodů v celkové délce cca 466 m.

Domovní přípojky budou provedeny zejména na pozemcích veřejné zeleně a budou pokračovat do pozemků A bydlení. Související technická infrastruktura je přípustná prakticky ve všech pozemcích řešeného území v souladu s územním plánem.

Splašková kanalizace bude odvedena do stávajícího potrubí v ulici Bahňák a přes něj do stávající obecní čistírny odpadních vod (ČOV). Dešťové vody budou v možné míře likvidovány již v místě jejich vzniku, zejména jako vsaky do terénu nebo budou jímány do nádrží pro závlivku zahrad. Povrchové vody z komunikace budou svedeny do mělkého příkopu, který bude proveden vedle místní obslužné komunikace (podél její nezastavěné části).

Řešené území se nachází v níže položených částech zástavby obce, a proto nebude nutno upravovat tlak pitného vodovodu pro výstavbu v této lokalitě. Na vodovodu budou event. osazeny požární hydranty podle platných předpisů.

Pro možnost plného využití zastavitelných ploch Z7a-b je navrženo zrušení části elektrického venkovního vedení VN č. 382 o napětí 22 kV. Část tohoto el. vedení bude přeložena do nové polohy v souběhu se sousedním koridorem el. venkovního vedení 220 kV. Přeložení el. venkovního vedení je navrženo tak, aby se pro budoucí zástavbu uvolnila i sousední plocha územní rezervy bydlení R3, kde se počítá výhledově s dostavbou ulice Úlehle (obec zde předpokládá možný zájem stavebníků).

Územní studie předpokládá, že bude zrušeno stávající elektrické venkovní vedení 22 kV o délce 402 m a toto bude přeloženo do nové trasy v délce 379 m (mimo plochy bydlení).

Nové rozvody technické infrastruktury budou projektovány, provedeny a vzájemně uspořádány ve vzdálenostech podle platných předpisů a oborových norem ČSN.

Odpadové nádoby budou umístěny na pozemcích jednotlivých domů. Pro jejich odvoz, popř. pro umístění sběrných nádob tříděného či komunálního odpadu bude možno použít zpevněné části ploch D určených pro veřejnou zeleň.

ORIENTAČNÍ BILANCE NÁRUSTU POTŘEBY ODBĚRŮ

Předpokládaná kapacita navrhované obytné výstavby je 14 rodinných domů. Za předpokladu, že v každém domě bude 1 byt, kde budou 2 rodiče a 2 děti (tedy 4 obyvatelé), bude celkový nárůst: 14 domů x 4 obyv. = 56 nových trvalých obyvatel (to pokud bude výstavba realizována v celém rozsahu). Jsou navrženy nové uliční řady v délce cca 466 m.

Potřeba pitné vody:

- specifická potřeba: 120 l/obyvatele a den,
- koeficient denní nerovnoměrnosti: 1,5,
- denní potřeba $Q_p = 56 \text{ obyvatel} \times 0,120 = 6,72 \text{ m}^3/\text{den}$,
- max. potřeba $Q_m = 6,72 \times 1,5 = 10,08 \text{ m}^3/\text{den} = 0,117 \text{ l/sec}$,
- denní akumulace $(0,6 - 1,0 Q_m) = 6 - 10 \text{ m}^3$.

Potřeba zemního plynu:

- za předpokladu vytápění plynem: 14 bytů x 2,0 m³/hod = 28 m³/hod.

Potřeba elektrické energie:

- předpokládaný bytový odběr: 0,85 kW/byt,
- předpokládaný nebytový odběr: 0,35 kW/byt,
- potřebný příkon: 14 bytů x (0,85 + 0,35) = 16,8 kW.

8. Pořadí výstavby (etapizace)

V článku I.3.2 Územního plánu Žeravice je řešeným zastavitelným plochám stanovena koncepční podmínka b) „změna využití ploch Z7a-b (Bv) je podmíněna výstavbou místní komunikace a inženýrských sítí v prodloužení lokality Bahňák.“ To znamená, že před zahájením výstavby obytných domů na stavebních pozemcích č. 1 - 14, by měla být zahájena stavba místní obslužné komunikace a uličních řadů technické infrastruktury.

To tak, aby byl zajištěn dostatečný dopravní přístup ke stavbám a aby byly vytvořeny podmínky pro napojení staveb na rozvody technické infrastruktury.

Řešeným zastavitelným plochám je v ÚP stanovena podmínka c) „změna využití částí ploch Z7a-b (Bv) je podmíněna respektováním nebo přeložením - zachováním funkčnosti procházející trasy venkovního elektrického vedení 22 kV.“ Tato podmínka znamená, že bez přeložení elektrického venkovního vedení 22 kV lze realizovat stavby domů jen na stavebních pozemcích č. 1, 4 - 9. Na stavebních pozemcích č. 2 a 3 lze bez přeložení el. vedení realizovat stavby jen mimo ochranné pásmo vedení 22 kV. Na stavebních pozemcích č. 10 - 14 v lokalitě Kravčák nelze realizovat výstavbu domů bez přeložení elektrického venkovního vedení 22 kV. Pokud bude elektrické venkovní vedení přeloženo tak, jak je navrženo, bude podmínka splněna a lokalitu lze zastavět celou.

9. Podmínky, limity a omezení ve využití území

V řešeném území budou dodrženy „společné podmínky využití ploch“ stanovené v čl. I.6.2a) Územního plánu Žeravice ozn. v textech ÚP písmeny A - F. Z toho pro řešené území platí zejména (částečná citace ÚP):

- Způsob využití pozemků nesmí narušit svým provozem či technickým zařízením užívání okolních ploch či staveb a snížit kvalitu okolního prostředí vč. kvality ovzduší.
- Při umísťování zdrojů hluku či zápachu musí být respektovány chráněné prostory stávajících staveb včetně ploch určených pro tyto stavby podle limitů daných hygienickými předpisy. V území se nepřipouští skládky odpadu.
- Na pozemcích lze umísťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu. Bude umožněn a strpěn případný archeologický výzkum. Mimo zastavitelné plochy bude umožněn průzkum nerostných surovin (ropy a zemního plynu).

Mezi zastavěným územím ulice Bahňák a zastavitelnými plochami Z7a-b (částečně v řešeném území) se nachází 58 m široký koridor dálkového elektrického venkovního vedení č. 280 o napětí 220 kV, který je technickou infrastrukturou nadmístního významu. Přes tento koridor bude provedena příjezdová místní obslužná komunikace na pozemku C.

Přes řešené území prochází zásobovací elektrické venkovní vedení č. 382 o napětí 22 kV. Pro změnu využití zastavitelných ploch Z7a-b je v ÚP Žeravice stanovena podmínka c):

- Změna využití ploch Z7a-b (Bv) je podmíněna respektováním nebo přeložením (zachováním funkčnosti) procházející trasy venkovního elektrického vedení 22 kV.

Koridor vedení 22 kV nelze zastavět, ale jeho vedení lze přeložit tak, jak je v územní studii navrženo, tedy mimo stavební pozemky č. 1 - 14 i mimo územní rezervu bydlení R3. V každém případě musí zůstat toto elektrické vedení funkční.

V jižní části obce se nachází poddolované území z minulých těžeb lignitu. Pro zastavitelnou plochu Z7a je v ÚP Žeravice stanovena podmínka d):

- Změna využití plochy Z7a (Bv) je v jižní části omezena poddolovaným územím.

Stavební pozemky č. 8 a 9 zasahují do zmíněného poddolovaného území podle územně analytických podkladů (ÚAP) ORP Kyjov. Pro stavby na pozemcích č. 8 - 9 bude proto nutno mít souhlasné vyjádření správce poddolovaného území, popř. bude nutno splnit některé další podmínky (pokud je správce poddolovaného území stanoví).

10. Vyjádření správce elektrického vedení 22 kV

Citace vyjádření správce rozvodné sítě o napětí 22 kV - E.ON, Regionální správy Hodonín k navrženému přeložení venkovního vedení 22 kV v Žeravicích v lokalitě Úlehle - Kravčák podle elektronické korespondence (e-mail) z 8.9.2017, 7:28 hodin, zaslané projektantovi územní studie (na základě projektantem elektronicky zaslané dokumentace studie):

„Přeji dobrý den,

Jedná se o přeložku části trasy nadzemního vedení VN 22 kV č. 382 cca v úseku p.b.č. 107-111. Přeložku energetického zařízení zajistí jeho vlastník E.ON v souladu s platnou legislativou ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb. (přeložku rozvodného zařízení zajišťuje jeho vlastník na náklady toho, kdo potřebu přeložky vyvolal). **Souhlasíme s navrženou trasou.** Prováděcí projektová dokumentace přeložky distribučního vedení bude realizována na základě uzavřené smlouvy o přeložce zařízení distribuční soustavy se žadatelem o přeložku.

Rozšíření distribuční sítě NN pro napojení nové lokality rodinných domů provede E.ON Distribuce, a.s. na základě uzavřené smlouvy o připojení se žadatelem. Před zahájením realizace uvedené lokality (v dostatečném časovém předstihu) je nutné vyplnit tiskopis:

„Žádost o trvalé připojení nového odběrného místa“ a po podání spolu s příloženou situací uvedené lokality na adrese: E.ON Česká republika, s.r.o., Středisko služeb zákazníkům, poštovní přihrádka 54, Lidická 36, 659 44 Brno, případně e-mailem: info@eon.cz, bude žadateli zaslán návrh smlouvy o připojení. Tiskopis žádosti obdržíte na příslušném RCD popř. si jej můžete vyžádat telefonicky (800 773 322) nebo elektronickou poštou (info@eon.cz), resp. na internetových stránkách (www.eon.cz).

Toto stanovisko nelze použít ke stavebnímu (územnímu) řízení.

S pozdravem / With kind regards

Miroslav Fric

Regionální správa Hodonín / Regional Management Hodonín

E.ON Česká republika, s.r.o.

Husova 1, 695 42 Hodonín

T: +420 518 305 240

F: +420 518 305 287

Mail: miroslav.fric@eon.cz

www.eon.cz

Právní informace:

Není-li výslovně uvedeno jinak, obsah této zprávy je pouze informativní a nejedná se o návrh smlouvy, přijetí návrhu smlouvy či jiné právní jednání závazné pro E.ON. Právně jednat za E.ON jsou oprávněni pouze členové představenstva, jednatelé a dále zplnomocnění zástupci na základě plných mocí. E.ON si vyhrazuje právo uzavírat smlouvy, dohody či jejich změny výlučně v písemné formě, nebude-li výslovně dohodnuto jinak. Až do okamžiku podpisu smlouvy oprávněnou osobou za E.ON nelze dovozovat předsmluvní odpovědnost E.ON, ani předpokládat, že se strany dohodly.“