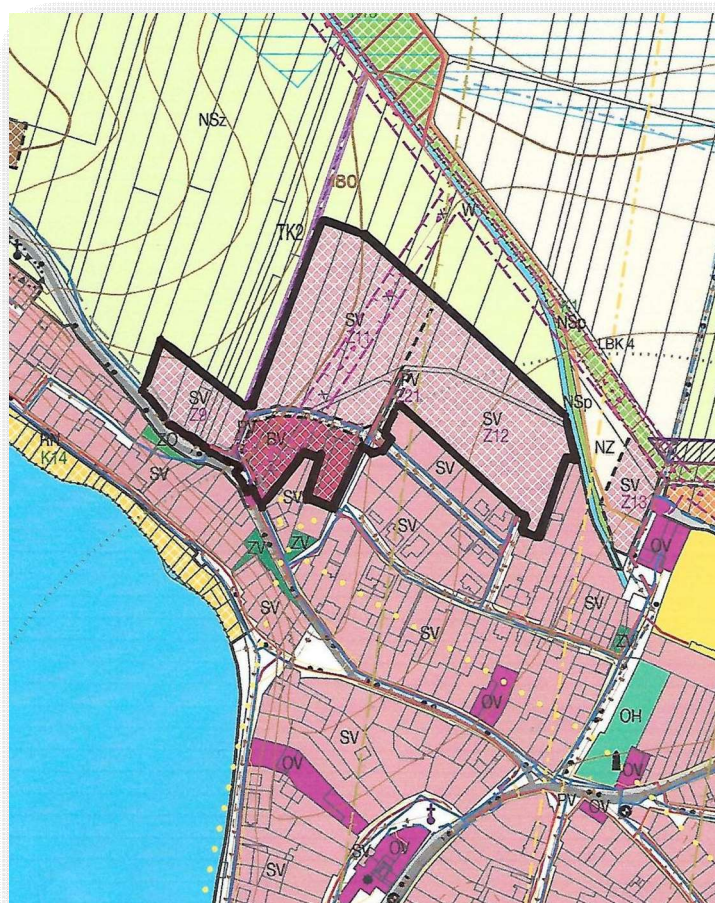


# Územní studie STRACHOTÍN

## lokality Z9-12, Z20-21

(Pod Vinohrady - Pouzdřanská)



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

04/2021

## OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST	strana:
1. Základní údaje o územní studii .....	2
2. Řešené území a přehled dotčených pozemků .....	4
3. Stav a návrh využití pozemků s ohledem na územní plán .....	5
4. Pozemky s rozdílným využitím upřesněné územní studií .....	6
5. Urbanistické řešení a uspořádání výstavby na pozemcích	
5.1. Urbanistické řešení a dělení pozemků .....	8
5.2. Uspořádání výstavby na pozemcích pro venkovské bydlení .....	9
5.3. Řešení pozemků veřejných prostranství .....	14
5.4. Zásady prostorového uspořádání staveb na pozemcích .....	16
6. Řešení dopravní infrastruktury - místní komunikace .....	18
7. Řešení technické infrastruktury .....	19
8. Etapizace, limity a omezení ve využití území .....	22
9. Konzultace s obcí, s pořizovatelem a se správcí veřejné infrastruktury .....	24

GRAFICKÁ ČÁST	měřítko:
1 Výkres širších vztahů - výřez územního plánu .....	1 : 5 000
2 Výkres vlastnických vztahů a dělení pozemků .....	1 : 1 000
3 Výkres urbanistického řešení a etapizace .....	1 : 1 000
4 Výkres dopravní a technické infrastruktury .....	1 : 1 000
5 Výkres prostorového uspořádání pozemků a staveb .....	1 : 1 000

### **1. Základní údaje o územní studii**

**Název studie:** Územní studie Strachotín - lokality Z9-12, Z20-21 (Pod Vinohrady - Pouzdřanská)

**Katastrální území:** Strachotín; 755893

**Poloha území:** Na severním okraji hlavního zastavěného území obce Strachotín.

**Specifikace území:** Zemědělské pozemky severně od zástavby ulice Pod Vinohrady a další pozemky v pásu za ulicí Pod Vinohrady souvisle až k silnici na Pouzdřany, částečně též podél ulice Pouzdřanská (podél silnice).

**Územní plán (ÚP):** Jedná se o 3 zastavitelné plochy Z9-12 určené v Územním plánu Strachotín (dále ÚP) pro venkovské bydlení a o 2 zastavitelné plochy Z20-21 určené v ÚP pro veřejná prostranství - komunikaci:

- Z9 SV plocha smíšená obytná - venkovská
- Z10 BV plocha bydlení v rodinných domech - venkovská
- Z11 SV plocha smíšená obytná - venkovská
- Z12 SV plocha smíšená obytná - venkovská
- Z20 PV plocha veřejných prostranství
- Z21 PV plocha veřejných prostranství

## *(Územní studie Strachotín - lokality Z9-12, Z20-21)*

### Cíle a požadavky na řešení v souladu se zadáním územní studie:

- Navrhnout a prověřit způsob využití řešeného území, zejména rozdělení zastavitelných ploch Z9-12 na jednotlivé stavební pozemky pro venkovské bydlení a pro veřejná prostranství či další ev. způsoby využití.
- Navrhnout uspořádání veřejných prostranství v zastavitelných plochách Z9-12 a Z20-21, zejména vymezení pozemky pro obslužnou komunikaci a veřejná prostranství o odpovídající velikosti včetně veřejné zeleně.
- Navrhnout rozsah - kapacitu a uspořádání budoucí obytné zástavby se zohledněním prostorové návaznosti na stávající okolní zástavbu.
- Řešit prostorové uspořádání staveb v souladu s územním plánem - upřesnit charakter a strukturu zástavby, výškovou hladinu staveb, intenzitu zastavění pozemků, navrhnout stavební čáru, navrhnout odstupy staveb a způsoby zastřešení staveb, určit architektonické a materiálové řešení s ohledem na ochranu hodnot území a doporučit způsob oplocení pozemků.
- Navrhnout řešení střetu se stávajícím venkovním elektrickým vedením 22 kV.
- Řešit dopravní napojení staveb a stavebních pozemků prostřednictvím návrhu obslužné místní komunikace, která bude napojena na stávající uliční síť i na silnici a umožnit chodníky pro pěší v místech se zástavbou.
- Navrhnout trasování inženýrských sítí včetně bodů napojení na stávající technickou infrastrukturu. Návrh konzultovat s obcí a ostatními správci technické infrastruktury včetně odhadu potřeby elektrické energie, pitné vody a zemního plynu pro navrženou zástavbu bydlení.
- Umístit pozemky veřejných prostranství pro veřejnou zeleň o předepsané velikosti s ohledem na velikost pozemků určených pro bydlení.
- Navrhnout etapizaci výstavby s ohledem na vlastnické vztahy v území.

Účel studie: Územní studie se po schválení jejího využití a zapsání do evidence územně plánovací činnosti stane podkladem pro rozhodování v řešeném území.

Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, Odbor územního plánování, Dukelské náměstí 2/2, 693 01 Hustopeče.

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

Postup pořízení: O pořízení této územní studie požádala obec Městský úřad Hustopeče. To na základě žádostí občanů o výstavbu a na základě skutečnosti, že rozhodování v řešeném území je v Územním plánu Strachotín podmíněno zpracováním územní studie.

Pořizovatel vypracoval zadání územní studie, které předal obci 6. 11. 2019.

Pro zpracování územní studie byla ve výběrovém řízení přijata nabídka urbanisty Ing. arch. Jiřího Hály. Dne 14. 10. 2020 předal projektant obci a též pořizovateli koncept územní studie ve vytisknutém i v elektronickém provedení ve 2 variantách ozn. A a B k výběru vhodnějšího řešení (3 výkresy a 2 strany textu). Projektant při předání projednal obojí řešení s tím výsledkem, že bude pokračováno ve variantě A, která rozsahem i obsahem odpovídá platnému Územnímu plánu Strachotín (ÚP). Realizaci varianty B by musela předcházet změna ÚP, resp. tato varianta by byla součástí změny č. 1 ÚP. Po připomínkách občanů a obce byla varianta A upravena tak, že na obecním pozemku parc. č. 700/1 budou umístěny samostatné rodinné domy

namísto dvojdomků. Upravené řešení umožňuje etapizaci výstavby, to zejména s ohledem na vlastnické vztahy a na procházející vedení vysokého napětí elektrické energie.

Koncem listopadu 2020 byla územní studie dopracována v požadovaném rozsahu výkresů i textů a její dokumentace byla zaslána v elektronické podobě obci Strachotín, pořizovateli MěÚ Hustopeče a správcům veřejné infrastruktury (správcům silnice, vodovodu, plynovodu, kanalizace a elektrické energie) k posouzení a k eventuálním připomínkám.

Konečná dokumentace územní studie byla upravena podle připomínek správců technické infrastruktury a pořizovatele a poté předána obci a pořizovateli v dubnu 2021.

## **2. Řešené území a přehled dotčených pozemků**

### **(1) Řešené území**

Řešené území se nachází na severním okraji hlavního zastavěného území Strachotína, kde přiléhá ke stabilizovaným plochám smíšeným obytným SV s novější obytnou zástavbou a k plochám veřejných prostranství PV s novou místní komunikací ulice Pod Vinohrady. Na západním okraji přiléhá řešené území též k ploše dopravní infrastruktury silniční DS se silnicí III/4206 směrem na Pouzdřany. Řešené území má rozlohu cca 4,5 ha (44 938 m<sup>2</sup>).

(2) Řešené území zahrnuje zastavitelné plochy Z9-12 a Z20-21 podle ÚP Strachotín a jeho hranice je graficky znázorněna na všech výkresech č. 1-5 územní studie. V souladu s těmito zastavitelnými plochami je řešené území vymezeno a ohraničeno. Řešené území nezasahuje do stabilizovaných ploch zastavěného území, ale k nim přiléhá ze severní strany.

### **(3) Přehled dotčených pozemků v řešeném území**

*Poznámka: Přehled je seřazen ve dvou pásech pozemků (napřed jižnější část a pak severnější) vždy směrem od východu na západ. Ve 2. sloupci následující tabulky je uvedena přibližná výměra pozemku nebo jeho části, která je součástí řešeného území.*

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
číslo parcely dle katastru 12/2020:	výměra pozemku nebo jeho části v m <sup>2</sup> :	kultura pozem. podle KM:	současný majitel dotčeného pozemku podle katastru nemovitostí KM 04/2021 (bydliště či sídlo majitele):	navržené využití dotč. pozemku - č. pozemků pro bydlení a značky dalších pozemků:
700/1	10685	orná	Obec Strachotín	Bv 1-11, Pk, Pz <sub>1-3</sub>
2147	1449	komun.	Obec Strachotín	Bv 7-11, 25-27, Pk, Pz <sub>3-4</sub>
1617	243	komun.	Obec Strachotín	Pk
700/27	66	komun.	Obec Strachotín	Pk
683/3	240	orná	občanka Strachotína	Bv 30-31
683/4	7	orná	občanka Strachotína	Bv 30
678/19	305	orná	občan Strachotína	Bv 25, 31, Pk
683/1	989	orná	občan Strachotína	Bv 30-31
683/2	483	vinice	občan Strachotína	Bv 30-31

(Územní studie Strachotín - lokality Z9-12, Z20-21)

2146	1459	orná	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)	Bv 25-26, 31, Pk, Pz <sub>4</sub>
2145	624	orná	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)	Bv 26, 32, Pk
2144	540	orná	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)	Bv 27, 32, Pk
2143	768	orná	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)	Bv 35
2142	1382	zahrada	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)	Bv 33-34, Pk
2141	608	orná	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)	Pk, Pz <sub>5</sub>
2140	960	komun.	Obec Strachotín	Pk
2148	842	orná	občanka z Brna	Zv <sub>1</sub>
2149	1322	orná	občanka z Šakvic	Bv 12
2150	1335	orná	2 občané z Hustopečí	Bv 13
2151	1696	orná	5 občanek z obcí Strachotín Moravská Nová Ves, Vranovice, Hustopeče a Šakvice	Bv 14, 24, Pk
2152	1791	orná	občan Strachotína	Bv 15, 24-25, Pk
2153	2713	orná	občan Strachotína	Bv 16, 23, 26, Pk
2154/1	1599	orná	2 občané Strachotína	Bv 17, 22, 27, Pk
2154/2	784	orná	občan Strachotína	Bv 22, 27
2154/3	386	orná	občan Strachotína	Bv 27, Pk
2155	3233	vinice	občanka Strachotína	Bv 18, 21, 28, Pk, Zv <sub>2</sub>
2157	3965	vinice	2 občané Strachotína	Bv 19-20, 29, Pk, Zv <sub>2</sub>
2158	645	orná	občanka Strachotína	Bv 36, Pk
2161	360	vinice	občan Strachotína	Bv 37, Pk
2160	282	orná	občan Strachotína	Bv 37, Pk
2162	293	orná	Obec Strachotín	Bv 38, Pk
2164	79	vinice	občan Strachotína	Bv 38
2165	454	orná	občan Strachotína	Bv 38, Pk
2166	853	vinice	občanka Strachotína	Bv 39, Pk
2167	1361	vinice	občan Strachotína	Bv 40, 41, Pk
celkem:	44 938 m <sup>2</sup>		zemědělské pozemky + 3 komunikace	Bv 1-41, Pk, Pz <sub>1-5</sub> , Zv <sub>1-2</sub>

(4) Vlastnické vztahy k pozemkům v řešeném území jsou graficky znázorněny na výkrese č. 2, kde jsou pozemky rozděleny do 3 druhů: pozemky občanů (vesměs ze Strachotína), pozemky Obce Strachotín a pozemky České republiky ve správě Českého pozemkového úřadu Praha.

### **3. Stav a návrh využití pozemků v řešeném území s ohledem na územní plán**

#### **(1) Stávající využití pozemků**

V řešeném území převažují zemědělské pozemky orné půdy a vinic, které jsou (až na níže zmíněné parcely) využívány v souladu s jejich zápisem v katastru nemovitostí – velkoplošně obdělávaná orná půda, 1 zahrada a 4 vinice. Pozemek ostatní komunikace č. 2147 je využíván jako orná půda a je rozorán v poli. Na pozemku parc. č. 2154/3 (orná) byla zahájena stavba rodinného domu, která je úřady povolena - v územní studii se jedná o stavební pozemek pro venkovské bydlení Bv 27. Pozemky v řešeném území nejsou zatím oplocené a nacházejí se v rovinném terénu s velmi mírným sklonem k východu a jihovýchodu.

(2) Navržené využití pozemků

Zastavitelné plochy Z9-12, Z20-20 vymezené v Územním plánu Strachotín (dále ÚP) jsou znázorněny na výkresech č. 1 a 2 územní studie. Způsob využití pozemků je v územní studii řešen v souladu s ÚP Strachotín s podrobnější (tzn. s konkrétnější, resp. s užší) specifikací, která je obsažena v následující kapitole č. 4 územní studie.

(3) Zastavitelné plochy Z9-12 smíšené obytné venkovské SV umožňují podle ÚP více funkcí a jsou v územní studii vymezeny jako pozemky pro venkovské bydlení Bv 1-29, 36-41, jako pozemky veřejných prostranství Pk pro obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu, jako pozemky Pz<sub>1-4</sub> pro veřejnou zeleň a částečně i jako pozemky Zv<sub>1-2</sub> zahrad a vinic. V plochách Z9-12 jsou podle ÚP umožněny stavby rodinných domů s rekreačním zázemím a též s pěstitelským a chovatelským zázemím pro samozásobení, max. 2 garáže, pozemky vinic a zahrad, ubytovací zařízení, drobné provozovny občanského vybavení, zařízení výrobních a nevýrobních služeb, veřejná prostranství, veřejná a sídelní zeleň, související dopravní a technická infrastruktura (vše podle ÚP). Z důvodu využití území k obytné výstavbě jsou cca prostředkem zastavitelných ploch Z11-13 v územní studii navrženy pozemky veřejných prostranství pro novou místní komunikaci a pro souběžnou technickou infrastrukturu, ze kterých bude řešeno dopravní a technické napojení jednotlivých pozemků a staveb na stavebních pozemcích Bv 1-24. Jsou zde též navrženy pozemky pro veřejnou zeleň, pro zahrady a vinice. Výšková hladina zástavby zde podle ÚP nesmí překročit 1 nadzemní podlaží + podkroví z důvodu dodržení hladiny okolní zástavby.

(4) Zastavitelná plocha Z10 bydlení v rodinných domech umožňuje podle ÚP méně funkcí a jsou zde v územní studii vymezeny pozemky pro venkovské bydlení Bv 30-35 a pozemek Pz<sub>5</sub> pro veřejnou zeleň. V ploše Z10 jsou v ÚP umožněny stavby rodinných domů s pěstitelským a chovatelským zázemím pro samozásobení, max. 2 garáže, pozemky vinic a zahrad, veřejná prostranství, veřejná a sídelní zeleň, související dopravní a technická infrastruktura (nikoliv provozovny a služby). V souladu s ÚP jsou v ploše Z10 v územní studii navrženy pozemky pro venkovské bydlení. Z důvodu řešení veřejných prostranství o dostatečné velikosti je na západním okraji plochy Z10 vymezen pozemek pro veřejnou zeleň. Výšková hladina zástavby zde podle ÚP nesmí překročit 1 nadzemní podlaží + podkroví.

(5) Zastavitelné plochy Z20-21 veřejných prostranství PV jsou v ÚP určeny k zajištění přístupu k pozemkům a umožňují umístění dopravně zklidněných místních komunikací, pozemky technické infrastruktury, parkovací stání aut a prostranství s veřejnou zelení. V souladu s ÚP jsou v zastavitelných plochách Z20-21 v územní studii navrženy pozemky pro novou obslužnou místní komunikaci a souběžné pozemky (po obou stranách komunikace) pro pěší chodníky, vjezdy na pozemky, parkovací stání, technickou infrastrukturu a veřejnou zeleň.

#### **4. Pozemky s rozdílným využitím upřesněné územní studií**

(1) V územní studii je navrženo 6 druhů pozemků s rozdílným využitím:

Bv pozemky pro venkovské bydlení (stavební pozemky) Bv 1-41

Bv části pozemků bydlení č. 1-41 pro umístění stavby rodinného domu

Pk pozemky veřejných prostranství pro obslužnou místní komunikaci

- Pk části pozemků veřejných prostranství pro chodníky, vjezdy na pozemky, parkovací stání, technickou infrastrukturu a zeleň  
Pz pozemky veřejných prostranství pro veřejnou zeleň  
Zv zahrady a vinice ponechané v zemědělském užívání

(2) Pozemky s rozdílným využitím jsou v územní studii označeny a graficky znázorněny, přičemž je odlišen každý druh pozemku jinou barvou. Stavební pozemky pro venkovské bydlení jsou na výkresech i v textu studie označeny značkou Bv a pořadovými čísly 1-41. Stavební pozemky obsahují podrobněji členěné části pozemků bydlení pro umístění stavby rodinného domu a ostatní části pozemků pro venkovské bydlení. Pozemky veřejných prostranství obsahují podrobněji členěné části pro obslužnou místní komunikaci a dále části pozemků veřejných prostranství pro chodníky, vjezdy na pozemky, parkovací stání, technickou infrastrukturu a zeleň - obojí ozn. Pk a pozemky veřejných prostranství pro veřejnou zeleň ozn. Pz<sub>1-5</sub>. Jsou vymezeny 2 pozemky jako zahrady a vinice ponechané v zemědělském užívání ozn. Zv<sub>1-2</sub>, které nebudou zastavěny, protože nemají dopravní napojení a budou se podílet na zvýšení procenta sídelní zeleně v souladu s ÚP.

### (3) Pozemky pro venkovské bydlení Bv 1-41

#### Části pozemků bydlení Bv 1-41 pro umístění stavby rodinného domu

- V částech pozemků Bv 1-41 určených pro umístění stavby rodinného domu budou umístěny samostatné rodinné domy nebo poloviny dvojdomků (ty jen na pozemcích Bv 36-41) umožňující trvalé bydlení nebo další s venkovským bydlením související stavby.
- Do stavby rodinného domu na pozemcích Bv 1-29, 36-41 lze integrovat ubytovací zařízení, malou řemeslnou provozovnu či služby, popř. menší občanské vybavení pro podnikání, které je slučitelné s bydlením a nenaruší kvalitu prostředí okolních či vlastních pozemků.
- Dále zde mohou být umístěny samostatné nebo do domů vestavěné max. 2 garáže, zpevněné plochy a související technická infrastruktura.
- V případě, že nebude část pozemku pro umístění stavby rodinného domu zastavěna, může být tato využita jako ostatní část pozemku pro venkovské bydlení (níže).

#### Ostatní části pozemků pro venkovské bydlení Bv 1-41

- Na každém pozemku pro venkovské bydlení Bv 1-41 lze umístit zejména zahrady, vinice, dvorky, zpevněné plochy, zeleň, odstavná stání pro 2 auta a max. 2 garáže (ty mohou být vestaveny do domu nebo samostatné, viz výše).
- V částech pozemků pro venkovské bydlení Bv (tedy mimo část vyhrazenou pro rodinný dům) lze umístit jen drobné stavby pro využití slučitelné s bydlením - nevýrobní chovatelství, pěstitelství a pro domácí rekreaci (např. kůlny, psí boudy, malé vodní nádrže, bazény, pergoly, přístřešky ke grilování), dále vzrostlou zeleň, zpevněné plochy a související technickou infrastrukturu.

### (4) Pozemky veřejných prostranství Pk

#### Pozemky veřejných prostranství pro obslužnou místní komunikaci Pk

- Na pozemcích veřejného prostranství pro obslužnou místní komunikaci bude umístěna stavba obslužné místní komunikace v parametrech (šířkovém uspořádání, o poloměrech oblouků obrubníků atd.), které umožní zklidněný a bezpečný obousměrný dopravní automobilový provoz. V tělese komunikace bude možno umístit souběžné nebo křížující rozvody a objekty (např. vpustě, uzávěry) veřejné technické infrastruktury.

Části pozemků veřejných prostranství Pk pro chodníky, vjezdy na pozemky, parkovací stání, technickou infrastrukturu a zeleň

- Na částech pozemků veřejných prostranství pro chodníky, vjezdy na pozemky, parkovací stání, technickou infrastrukturu a zeleň budou umístěny chodníky pro pěší min. na 1 straně komunikace přiléhající k zástavbě, ze které budou provedeny příjezdy k domům. Parkovací stání budou umožněna v podélném směru podél komunikací. Rozvody a zařízení technické infrastruktury a porosty budou umístěny tak, aby nepřekážely dopravnímu provozu ani rozhledu na přiléhající komunikaci.
- Na těchto pozemcích budou umístěny příjezdy k rodinným domům (vč. domu Bv 12 a 35), ke garážím, vjezdy na pozemky zahrad, uliční řady inženýrských sítí a domovní přípojky vč. veřejného osvětlení.
- Mimo vjezdy na pozemky zde bude možno vysázet stromy, které nebudou bránit dopravnímu provozu, vjezdu ani rozhledu na komunikacích. Lze zde umístit uliční vybavení veřejné zeleně (např. lavičky, zpevněné plochy a přístřešky pro umístění sběrných nádob domovního a tříděného odpadu).

(5) Pozemky veřejných prostranství pro veřejnou zeleň PZ<sub>1-5</sub>

- Na pozemcích veřejných prostranství pro veřejnou zeleň bude možno umístit travnatou, keřovou a stromovou zeleň, chodníky pro pěší a drobné stavby související s odpočinkovým využitím (např. lavičky, altány, dětská pískoviště či malá hřiště). Déle je zde možno umístit rozvody a objekty veřejné technické infrastruktury.

(6) Zahrady a vinice ponechané v zemědělském užívání ZV<sub>1-2</sub>

- Na pozemcích zahrad a vinic ponechaných v zemědělském užívání mohou být umístěny drobné stavby pro zemědělství či chovatelství související se samozásobením nevýrobního charakteru (kůlny, přístřešky, skleníky apod.). Jedná se o části pozemků na současných parcelách č. 2148, 2155, 2157.

(7) V případě, že budou v řešeném území uplatňovány požadavky na jiné využití než výše uvedené, bude záměr hodnocen podle funkčních podmínek článku F.2 (pozemky Bv 30-35), článku F.5 (pozemky Bv 1-29, 36-41) a článku F.9 (pozemky Pk, PZ<sub>1-5</sub>) výrokové části ÚP Strachotín, kde je řešeným plochám stanoveno hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popř. podmíněně přípustné využití. Obecnější určení využití ploch v územním plánu je postaveno nad upřesnění využití pozemků v územní studii.

## **5. Urbanistické řešení a uspořádání výstavby na pozemcích**

### **5.1. Urbanistické řešení a dělení pozemků**

(1) Základem urbanistického řešení je dopravní řešení - návrh nové místní komunikace v zastavitelných plochách Z11-12 a též mezi zastavitelnými plochami Z10 a Z11, které budou obestavěny z obou stran samostatnými rodinnými domy. Dále je navržena nová komunikace podél silnice s obytnou zástavbou jen podél jedné strany na konci ulice Pouzdřanská.

(2) Navržené místní komunikace i související obytná zástavba jsou přizpůsobeny etapizaci, která vychází z vlastnických vztahů - napřed využít zastavitelnou plochu Z12 s velkým obecním



pozemkem parc. č. 700/1, který dává obec k dispozici v etapě A. Až poté lze využít zastavitelnou plochu Z11 na pozemcích občanů v etapě C. Podél navržené místní komunikace z konce ulice Pod Vinohrady obloukem k silnici III/4206 jsou k obytné zástavbě určeny pozemky občanů a též pozemky ČR ve správě Státního pozemkového úřadu v etapě B. Etapa A není zatížena požadavkem na zrušení venkovního elektrického vedení vysokého napětí 22 kV, které prochází přes pozemky etap B a C. Západní část etapy B (podél silnice) však není omezena tímto elektrickým vedením.

(3) Navržená komunikace etapy A navazuje ve 2 koncových místech na stávající místní komunikaci ul. Pod Vinohrady. Pokračování nové komunikace je odtud (ze zastavitelné plochy Z12) navrženo v etapě C až ke konci zastavitelné plochy Z11 k vinicím směrem od obce. Tato část je navržena jako koncová ulice, kde by výhledově mohla pokračovat komunikace i obytná výstavba dál na základě změny ÚP (jsou zde pozemky ve IV. třídě ochrany ZPF). Zmíněná etapizace však není podmínkou, přestože dala podobu místním komunikacím i stavebním pozemkům (např. v části etapy B byla již zahájena výstavba rodinného domu na pozemku Bv 27 vedle venkovního elektrického vedení 22 kV).

(4) V souladu s požadavkem § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jsou vymezeny plochy veřejných prostranství s veřejnou zelení mimo prostory obslužných komunikací. Tyto nejsou vymezeny na pozemcích občanů, ale jen na pozemcích obce a státu.

(5) Části pozemků pro umístění rodinných domů jsou řešeny tak, aby umožnily obytnou výstavbu i dočasnou přítomnost procházejícího venkovního elektrického vedení 22 kV, které bude zrušeno. Urbanistické řešení umožňuje zachování el. vedení 22 kV do doby, než dojde k jeho přeložení do jiné trasy (zástavbu lze v omezeném prostoru vedle vedení realizovat).

(6) Na výkresech územní studie je znázorněna červená hranice stavebních pozemků pro venkovské bydlení. Tato hranice vymezuje budoucí možné dělení parcel. Na obecním pozemku parc. č. 700/1 je navrženo rozdělení stavebních pozemků o šířce cca 23 m pro každý rodinný dům č. 1-11. Na ostatních pozemcích ve vlastnictví občanů a státu je v maximálně možné míře zachováno dělení pozemků podle současných parcel katastru nemovitosti - podle vlastnických vztahů. Přibližné odstupy pozemků jsou (v podrobnosti na 0,5 m) uvedeny na výkrese č. 5. Přibližné rozměry stran stavebních pozemků pro venkovské bydlení Bv 1-41 (jako podklad pro změnu parcelace s podrobností na 0,1 m) jsou uvedeny na výkrese č. 2. Na výkrese č. 2 jsou též graficky rozlišeny pozemky současných vlastníků s rozdělením na pozemky občanů, na pozemky obecní a na pozemky státu ČR.

## **5.2. Uspořádání výstavby na pozemcích pro venkovské bydlení**

(1) Obytná výstavba je návrhem obslužné místní komunikace rozdělena do pěti souvislých bloků „pozemků pro venkovské bydlení“ Bv 1-41 (bez ohledu na etapizaci A, B, C) o těchto přibližných velikostech:

pozemky Bv 1-6:	4 173 m <sup>2</sup>
pozemky Bv 7-19:	12 075 m <sup>2</sup>
pozemky Bv 20-29:	9 248 m <sup>2</sup>
pozemky Bv 30-35:	4 759 m <sup>2</sup>

(Územní studie Strachotín - lokality Z9-12, Z20-21)

pozemky Bv 36-41: 3 949 m<sup>2</sup>

Celkově je vymezeno 41 stavebních pozemků Bv 1-41 pro venkovské bydlení na ploše o velikosti 34 203 m<sup>2</sup>, tj. na 3,4203 ha.

(2) Přehled dotčených pozemků pro venkovské bydlení Bv 1-41

číslo Bv stavebního pozemku:	výměra pozemku v m <sup>2</sup> :	etapa:	čísla parcel na pozemku podle katastru 04/2021:	současní majitelé dotčených pozemků - stav 04/2021 (sídlo/bydliště vlastníka):
1	711	A	700/1	obec Strachotín
2	690	A	700/1	obec Strachotín
3	690	A	700/1	obec Strachotín
4	690	A	700/1	obec Strachotín
5	690	A	700/1	obec Strachotín
6	702	A	700/1	obec Strachotín
7	882	A	700/1, 2147	obec Strachotín
8	1008	A	700/1, 2147	obec Strachotín
9	850	A	700/1, 2147	obec Strachotín
10	692	A	700/1, 2147	obec Strachotín
11	534	A	700/1, 2147	obec Strachotín
12	1322	A	2149	občanka z Šakvice
13	1333	A	2150	2 občané z Hustopečí
14	1136	C	2151	5 občanek z obcí Strachotín Moravská Nová Ves, Vranovice, Hustopeče a Šakvice
15	813	C	2152	občan Strachotína
16	950	C	2153	občan Strachotína
17	789	C	2154/1	2 občané Strachotína
18	848	C	2195	občanka Strachotína
19	915	C	2157	2 občané Strachotína
20	904	C	2157	2 občané Strachotína
21	852	C	2195	občanka Strachotína
22	792	C	2154/1 2154/2	2 občané Strachotína občan Strachotína
23	965	C	2153	občan Strachotína
24	960	C	2151  2152	5 občanek z obcí Strachotín Moravská Nová Ves, Vranovice, Hustopeče a Šakvice občan Strachotína
25	940	A	2152 2147 2146 678/19	občan Strachotína Obec Strachotín ČR - Státní pozem. úřad (Praha) občan Strachotína
26	1052	B	2153	občan Strachotína

(Územní studie Strachotín - lokality Z9-12, Z20-21)

			2147 2146 2145	Obec Strachotín ČR - Státní pozem. úřad (Praha) ČR - Státní pozem. úřad (Praha)
27	1026	B	2154/1 2154/2 2154/3 2147 2144	2 občané Strachotína občan Strachotína občan Strachotína Obec Strachotín ČR - Státní pozem. úřad (Praha)
28	803	B	2195	občanka Strachotína
29	956	B	2157	2 občané Strachotína
30	1001	A	638/4 683/3 683/2 683/1	občanka Strachotína občanka Strachotína občan Strachotína občan Strachotína
31	929	A	683/3 683/2 683/1 678/19 2146	občanka Strachotína občan Strachotína občan Strachotína občan Strachotína ČR - Státní pozem. úřad (Praha)
32	845	B	2145 2144	ČR - Státní pozem. úřad (Praha) ČR - Státní pozem. úřad (Praha)
33	612	B	2142	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)
34	604	B	2142	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)
35	768	B	2143	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)
36	600	B	5158	občanka Strachotína
37	603	B	2161 2160	občan Strachotína občan Strachotína
38	727	B	2162 2164 2165	Obec Strachotín občan Strachotína občan Strachotína
39	787	B	2166	občanka Strachotína
40	674	B	2167	občan Strachotína
41	557	B	2167	občan Strachotína
Bv 1-41:	celkem 34 203 m <sup>2</sup>			občané, Obec Strachotín, Česká republika

(3) Na pozemcích pro venkovské bydlení Bv 1-41 o celkové výměře cca 3,4203 ha je navrženo celkem 41 stavebních pozemků. Průměrná velikost 1 stavebního pozemku pro obytnou výstavbu je  $(34\,203\text{m}^2 : 41 =) 834,22\text{ m}^2$ . Šířky stavebních pozemků jsou navrženy v maximální možné míře podle stávající pozemkové parcelace s ohledem na jejich vlastníky.

Jen na obecním pozemku parc. č. 700/1 je navržena nová parcelace o stejné šířce pro 1 dům. Na širším pozemku parc. č. 2167 jsou navrženy 2 stavební parcely Bv 40 a 41, které lze však sloučit dohromady pro 1 samostatný širší dům.

(4) Na státních pozemcích parc. č. 2144-6, na soukromém pozemku parc. č. 678/19 a parc. č. 2151 bude provedena místní komunikace i obytná výstavba a proto zde nebylo možné respektovat původní parcelaci. Některé stavební pozemky pro venkovské bydlení mají více

vlastníků - viz výše uvedená tabulka. Dlouhé stávající pozemky v řadě parc. č. 2154/1-3, 2155, 2157, 2154/1, 2153 jsou v územní studii rozděleny na 3 stavební pozemky a obsahují i příčný pruh pro místní komunikaci v etapě C. Pokud má být dodržen územní plán, pokud má být celé území využito a pokud má být postavena místní komunikace, bude nutno některé vlastnické pozemky v katastru přeparcelovat podle návrhu územní studie.

(5) Stavební pozemky pro venkovské bydlení Bv 1-35

Šířky stavebních pozemků Bv 1-35 jsou v rozmezí 20-30 m (v průměru 24 m), což umožňuje výstavbu samostatných rodinných domů při zachování předepsaných odstupů 7 m mezi domy podle § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (mají-li mít domy mezi sebou nějaká okna). Proto jsou na pozemcích Bv 1-35 navrženy samostatné rodinné domy a proto jsou mezi částmi pozemků bydlení pro umístění stavby rodinného domu a hranicemi sousedních pozemků navrženy odstupy 3,5 m ( $2 \times 3,5 = 7$  m). Pro stavbu vlastního domu zbývá část pozemku o šířce cca 13-23 m, což je dostatečné. Odstup 3,5 m od sousedních pozemků po obou stranách umožňuje i vjezdy na pozemky zahrad za rodinnými domy za účelem jejich dopravní přístupnosti (mohou zde být např. i garáže).

(6) Výjimkou z předchozího odstavce jsou stavební pozemky Bv 16, 23, 27, 35, kterými prochází stávající venkovní elektrické vedení o napětí 22 kV s ochranným pásmem 10 m na obě strany. Na těchto pozemcích jsou jejich části pro stavbu rodinného domu zmenšeny tak, že je zachován odstup 5 m od elektrického vedení do doby, kdy bude toto vedení v souladu s územním plánem a dalšími předpisy zrušeno. Na stavebních pozemcích Bv 23, 27, 35 je odstup části pro rodinný dům od sousedních pozemků cca 1 m do doby než bude vedení 22 kV zrušeno. Pokud bude venkovní elektrické vedení 22 kV zrušeno před zahájením výstavby, budou i na pozemcích Bv 16, 23, 27, 35 dodrženy odstupy 3,5 m od sousedních pozemků.

(7) Stavební pozemky pro venkovské bydlení Bv 36-41

Šířky stavebních pozemků Bv 36-41 jsou cca 14-16 m, což neumožňuje výstavbu samostatných rodinných domů při zachování předepsaných odstupů 7 m mezi domy (podle § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb). Proto jsou na pozemcích č. 36-41 navrženy dvojdomky, které jednou stranou přiléhají k sobě. To umožní dostatečnou šířku poloviny dvojdomku cca 10,5-12,5 m a odstup 3,5 m od sousedních pozemků, s kterými rodinný dům netvoří dvojdomek. Předepsaný volný prostor 3,5 m vedle dvojdomku umožní dopravní zpřístupnění části zahrady za dvojdomkem. Pokud stavebník vlastní nebo si zakoupí 2 sousední parcely, může zde postavit 1 širší rodinný dům namísto dvojdomku (např. pozemky Bv 40-41 mají zatím 1 vlastníka).

(8) Stavební čára v plochách pro venkovské bydlení Bv

- Aby bylo možno dodržet uliční charakter nové zástavby a dostatečné odstupy od komunikací, je navržena a na výkresech č. 3 a 5 též znázorněna stavební čára. Stavební čára je na pozemcích Bv 1-35 řešena ve vzdálenosti 4 m od okraje stavebního pozemku směrem k místní komunikaci. Od vlastní komunikace bude odstup rodinných domů o dalších 1,5-2,5 m (či více) větší o část veřejných prostranství s chodníky a vjezdy.
- Stavební čára na pozemcích Bv 36-41 je řešena ve vzdálenosti 10-18 m od okraje stavebního pozemku směrem k místní komunikaci. To z důvodu ochrany veřejného zdraví,

konkrétně ochrany chráněných prostor v rodinných domech před nepříznivým účinkem hluku, prachu a vibrací z dopravního provozu na silnici II/4206 (ulici Pouzdřanská).

- Stavby všech rodinných domů budou na pozemcích Bv 1-41 umístěny tak, aby se jejich fasády dotýkaly minimálně v 1 bodě stavební čáry.
- U dvojdomků na šikmých pozemcích Bv 36-41 bude možné jejich zalícování, pokud by jejich přiléhající fasády odskakovaly a vzájemně se zastiňovaly. V tomto případě bude dostačující dotyk jen jedné poloviny dvojdomku se stavební čarou.
- Stavební čára na pozemcích Bv 1-35 nebude překročena směrem ke komunikaci rodinnými domy ani doplňkovými stavbami. Na pozemcích Bv 36-41 může být stavební čára překročena jen doplňkovými stavbami a garážemi, které lze umístit 2 m od hranice stavebních pozemků ze strany od příjezdové komunikace.
- Tam, kde jsou vyznačeny šipky směru hřebene a okapu uliční části domu, budou tyto dodrženy s tolerancí max. +/- 10 %. U ostatních domů s šikmými pozemky toto nemusí být požadováno – domy bez šipek mohou mít hřeben kolmo na hranici pozemku, rovnoběžně s ulicí, na užších pozemcích i rovnoběžně s delší hranou pozemku i štítem k ulici.

*Poznámka: Poslední 4 odrážky jsou uvedeny též na výkrese č. 5.*

(9) Je na svobodné vůli současných vlastníků pozemků, zda navržené stavební pozemky Bv 1-41 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 či vinice. Výstavba není povinná. Obec by však i v těchto případech (kde se zatím stavět nebude) měla vykoupit části pozemků pro veřejná prostranství tak, aby byla umožněna výstavba místní komunikace a souběžných inženýrských sítí v jedn. etapách.

#### (10) Zásady pro umístování staveb na pozemcích pro venkovské bydlení Bv 1-41

- V části pozemků bydlení pro umístování stavby rodinného domu Bv 1-35 bude vždy možno umístit 1 samostatný rodinný dům. Na pozemcích Bv 16, 23, 27, 35 lze rozšířit plochu pro umístování rodinného domu na nezvýrazněnou část pozemku ohraničeného čárkovaně, pokud bude zrušeno zde procházející nadzemní elektrické vedení 22 kV.
- V části pozemků bydlení pro umístování stavby rodinného domu Bv 36-41 bude vždy možno umístit polovinu dvojdomku, která bude na 1 straně přiléhat k sousednímu stavebnímu pozemku. V případě, že stavebník bude vlastnit 2 takto sousedící pozemky, lze na nich umístit 1 širší samostatný rodinný dům namísto dvojdomku.
- Hlavní stavby rodinných domů nebudou umístovány blíže, než 3,5 m od hranice sousedních stavebních pozemků, se kterými netvoří dvojdomek. Tuto zásadu lze porušit jen u pozemků Bv 23, 27, 35, kterými prochází venkovní elektrické vedení 22 kV, dokud nebude toto vedení zrušeno.

*Poznámka: Tyto zásady jsou uvedeny též na výkrese č. 5.*

#### Upozornění:

Územní studie je územně plánovacím podkladem a nenahrazuje projektovou dokumentaci nebo územní rozhodnutí. Na výkresech uvedené kóty, rozměry a výměry pozemků v metrech (s podrobností na 0,5 m) jsou přibližné a mohou být v dalším stupni přípravy realizace lokality upřesněny. Odstupy staveb podle § 25 vyhlášky 501/2006 Sb., musí však být dodrženy.

### 5.3. Řešení pozemků veřejných prostranství

(1) V řešeném území je navrženo jedno souvislé veřejné prostranství označené Pk pro obslužnou místní komunikaci a pro souběžné pásy (po obou stranách komunikace) určené pro chodníky, vjezdy na pozemky, parkovací stání, technickou infrastrukturu a zeleň. Plocha tohoto veřejného prostranství je přibližně 7 268 m<sup>2</sup> a jeho osou je navržená místní komunikace. Komunikace bude široká 6 m, v úseku podél silnice III/4206 jen 5 m. Souběžné pásy pro chodníky, vjezdy atd. jsou podél komunikace navrženy o šířce 2-2,5 m, v některých místech jen 1,5 m, někde i více - viz výkresy.

Z veřejného prostranství Pk bude provedena dopravní obsluha navržené obytné výstavby a budou zde umístěny rozvody inženýrských sítí technické infrastruktury. Pozemky označené Pk jsou znázorněny na výkresech č. 3 - 5 územní studie.

Výstavbu místní komunikace a technické infrastruktury lze rozdělit do 3 etap A, B, C, které jsou ve schématu na výkrese č. 4 označeny Pk<sub>A</sub>, Pk<sub>B</sub>, Pk<sub>C</sub>.

(2) V řešeném území je navrženo 5 veřejných prostranství označených Pz<sub>1-5</sub>, která jsou určena pro veřejnou zeleň. Jedná se o uspokojení požadavku § 7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení nebo smíšené obytné se vymezuje plocha veřejného prostranství o výměře min. 1000 m<sup>2</sup> mimo pozemní komunikace.

V řešeném území je vymezeno 41 stavebních pozemků Bv 1-41 pro venkovské bydlení o celkové výměře cca 3,4203 ha, pro které je podle vyhlášky třeba vymezit veřejná prostranství o velikosti (3,4203 x 500 =) 1 710 m<sup>2</sup>. Ve studii je vymezeno 5 ploch pro veřejnou zeleň Pz<sub>1-5</sub> o celkové výměře 1 454 m<sup>2</sup> (viz tabulka níže). Chybějících 256 m<sup>2</sup> je (v ještě větším rozsahu) řešeno jako veřejné zeleň, která bude umístěna rozptýleně mezi vjezdy na pozemky podél obslužné místní komunikace tam, kde zeleň nebude bránit rozhledu.

Pozemky označené Pz<sub>1-5</sub> jsou znázorněny na výkresech č. 3 - 5 územní studie. Pozemky ozn. Pz<sub>1-4</sub> jsou zařazeny do etapy A, pozemek Pz<sub>5</sub> je zařazen do etapy B.

(3) Pozemky pro veřejná prostranství Pk, Pz zasahují do pozemků Obce Strachotín, do státních pozemků a též do soukromých pozemků občanů. Pozemky pro veřejná prostranství (obecně) obsahující veřejnou technickou infrastrukturu jsou podle § 101 odst. 1 stavebního zákona (č. 186/2006 Sb.) pozemky pro veřejně prospěšným opatřením s možností uplatnění předkupního práva pro obec Strachotín. Týká se to pozemků vymezeným územním nebo regulačním plánem, nikoliv územní studií. Princip veřejného prospěchu je ale stejný. Pozemky pro komunikaci nejsou v územním plánu vymezeny o dostatečné velikosti. Veřejná prostranství však mohou být součástí ploch pro venkovské bydlení a ploch smíšených obytných, proto je přes plochy Z11-12 vymezeno veřejné prostranství s novou obslužnou místní komunikací.

(4) Pro realizaci veřejných prostranství Pk, Pz<sub>1-5</sub> obec vykoupí nebo smění dotčené pozemky od občanů či od státu. Jinak by nemohla obec místní komunikaci ani ostatní veřejná prostranství realizovat, a nemohla by se realizovat ani obytná výstavba v navrženém rozsahu.

(5) Přehled dotčených pozemků pro veřejná prostranství Pk, Pz

*Poznámka: seřazeno podle etap a ve směru od východu na západ. Některé pozemky se podílí na 2 etapách veřejných prostranství a jsou proto uvedeny 2 krát.*

## (Územní studie Strachotín - lokality Z9-12, Z20-21)

zn. a druh veřejného prostranství:	výměra pozemku v m <sup>2</sup> :	etapa:	čísla parcel na pozemku podle katastru 04/2021:	současní majitelé dotčených pozemků - stav 04/2021 (sídlo/bydliště vlastníka):
<b>Pk</b> místní komunikace, chodníky, vjezdy, parkovací stání, technická infrastruktura, zeleň	Pk <sub>A</sub> 2 983 m <sup>2</sup>	A	700/1	Obec Strachotín
		A	2147	Obec Strachotín
		A	1617	Obec Strachotín
A		700/27	Obec Strachotín	
A		2146	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)	
Pk <sub>B</sub> 2 637 m <sup>2</sup>	B	678/19	občan Strachotína	
		2145	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)	
		2144	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)	
		2142	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)	
		2141	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)	
		2154/3	občan Strachotína	
		2155	občanka Strachotína	
		2157	2 občane Strachotína	
		2140	Obec Strachotín	
		2158	občanka Strachotína	
		2161	občan Strachotína	
		2160	občan Strachotína	
		2162	Obec Strachotín	
		2165	občan Strachotína	
		2166	občanka Strachotína	
2167	občan Strachotína			
Pk <sub>C</sub> 1 648 m <sup>2</sup>	C	2151	5 občanek z obcí Strachotín Moravská Nová Ves, Vranovice, Hustopeče a Šakvice	
		2152	občan Strachotína	
		2153	občan Strachotína	
		2154/1	2 občane Strachotína	
		2155	občanka Strachotína	
2157	2 občane Strachotína			
<b>Pk</b>	celkem 7 268 m <sup>2</sup>	občané, Obec Strachotín, Česká republika		
Pz <sub>1</sub> veř. zeleň	269	A	700/1	Obec Strachotín
Pz <sub>2</sub>	239	A	700/1	Obec Strachotín
Pz <sub>3</sub>	343	A	700/1	Obec Strachotín
			2147	Obec Strachotín
Pz <sub>4</sub>	296	A	2147	Obec Strachotín
			2146	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)
Pz <sub>5</sub>	307	B	2141	ČR - Státní pozem. úřad (Praha)
Pz <sub>1-5</sub>	celkem 1 454 m <sup>2</sup>	Obec Strachotín, Česká republika		
<b>Pk a Pz</b>	cekem 8 722 m <sup>2</sup>	občané, Obec Strachotín, Česká republika		

(6) Na pozemcích veřejných prostranství Pk, částečně i na pozemcích Pz, budou umístěny rozvody technické infrastruktury - vodovodu, plynovodu, kanalizace, elektrické energie a spojů a s nimi související zařízení. Rozvody budou provedeny jako podzemní vedení - též viz článek č. 7 územní studie. Na pozemcích Pk budou umožněna odstavná a parkovací stání v podélném směru tak, aby nepřekážela dopravnímu provozu na komunikaci ani přístupu ke stavbám a k pozemkům.

Na pozemcích Pz<sub>1-5</sub> bude vysázena stromová, keřová a travnatá zeleň. Na všech pozemcích Pz budou dále umožněny drobné stavby, které budou sloužit k odpočinku a rekreaci dětí a občanů, např. lavičky, odpočívadla, altány, malá dětská hřiště a pískoviště.

(7) Zásady pro umístování staveb na pozemcích veřejných prostranství Pk, Pz

Zásady pro umístování staveb na pozemcích veřejných prostranství Pk, Pz<sub>1-5</sub> jsou uvedeny dostatečně v článku 4. odst. 4) a 5) textu výše.

#### **5.4. Zásady prostorového uspořádání staveb na pozemcích**

(1) Charakter a struktura zástavby na pozemcích Bv 1-41

- S ohledem na okolní zástavbu a na polohu řešeného území na okraji obce bude zástavba řešena samostatnými rodinnými domy současného charakteru. Pouze na pozemcích podél silnice III/4206 (ulice Pouzdřanská) bude možno umístit dvojdomky s ohledem na menší šířky stavebních pozemků (vlastnických parcel).
- Odstup staveb rodinných domů od komunikace bude jednotný podle stavební čáry tak, aby stavby vytvořily uliční frontu.

(2) Výšková hladina staveb na pozemcích Bv 1-41

- Výšková hladina rodinných domů bude 1 plné nadzemní podlaží do konstrukční výšky max. 3,2 m + podkroví ve sklonité střeše.
- U staveb, které budou přiléhat k sobě jako dvojdomky, bude třeba zachovat podobnou výšku okapů i hřebene střech s tolerancí +/- 20 %.
- Výšková hladina ev. vedlejších (např. hospodářských) staveb v ostatních částech pozemků pro venkovské bydlení bude do 6 m včetně jejich zastřešení, která budou sklonitá.

(3) Zastřešení staveb na pozemcích bydlení Bv 1-41

- Hřebeny střech uličních částí rodinných domů budou orientovány vesměs souběžně se stavební uliční čarou nebo podle zásad vyznačených na výkrese č 5 šipkou s tolerancí +/- 10 %. To znamená, že odklon od stavební čáry je možný podle odklonu sousední hranice stavebních pozemků (některé sousední hranice nejsou kolmé na stavební čáru).
- Sklon střech staveb rodinných domů směrem do ulice (hlavních budov tvořících uliční frontu) je ve studii řešen v rozmezí od úhlu 30° (57,7 %) do úhlu 45° (100 %).
- Ve střechách rodinných domů lze pro podkroví umístit střešní okna nebo svislé pultové vikýře s vnějšími rozměry o šířce max. 1,5 m a výšce max. 1,5 m.
- Na střechách rodinných domů jsou přípustné fotovoltaické a solární panely jen ve sklonu střechy, na které budou umístěny.



**(4) Intenzita zastavění pozemků pro venkovské bydlení Bv 1-41**

- Intenzita, tedy míra celkového zastavění každého pozemku pro venkovské bydlení nadzemními stavbami (rodinnými domy i doplňkovými vedlejšími stavbami) nepřekročí 50 % celkové velikosti stavebního pozemku. Přičemž do tohoto % se počítají též bazény a zpevněné vodní nádrže a nezapočítají se zpevněné plochy bez objektů (např. dvorky, chodníky či odstavná stání aut).

**(5) Osazení staveb do terénu, architektonické a materiálové řešení staveb**

- Stavby rodinných domů i doplňkové stavby k nim budou osazeny na tečnu rostlého terénu bez větších násypů nebo terénních prohlubní. Nebudou umísťovány hluboké vjezdy do garáží v suterénech domů.
- Stavby rodinných domů budou architektonicky přizpůsobeny stávající okolní zástavbě, to i vzájemně mezi sebou. Hmotové i materiálové řešení staveb bude odpovídat okolní zástavbě. To znamená např., že nebudou umísťovány stavby celé ze skla nebo s nadměrným prosklením přes 50 % plochy fasády, stavby obložené nerezovým či jiným plechu ani dřevěné sruby bez zdiva nebo bez omítky.
- Menší mobilní domky na kolech nebo na sloupech lze umístit jen jako vedlejší stavby, nikoliv jako hlavní stavby rodinných domů.

**(6) Oplocení stavebních pozemků pro venkovské bydlení Bv 1-41**

- Oplocení mohou být umísťována na hranici pozemků pro venkovské bydlení nebo přímo mezi rodinnými domy v úrovni jejich uličních fasád, tak aby byl možný přehledný vjezd na pozemek bydlení. Oplocení jsou doporučena převážně transparentní, která nebudou vyšší než 180 cm nad terénem ze strany od komunikace. Přičemž oplocení může být podezděno do výšky 60 cm nad terén.

**(7) Umísťování staveb na veřejných prostranstvích Pk, Pz**

- Výšková hladina zařizovacích předmětů a staveb umísťovaných na veřejných prostranstvích (např. lavičky, odpočívadla, altány, pergoly výtvarná díla, přístřešky pro sběrné nádoby, reklamní poutače, zařízení technické infrastruktury) nebudou vyšší, než 3 m nad terénem, to s výjimkou stožárů veřejného osvětlení.

**(8) Umísťování technické infrastruktury na pozemcích Pk, Pz, Bv, Zv**

- Na pozemcích veřejných prostranství i na pozemcích pro bydlení a pozemcích zahrad lze umístit nové rozvody technické infrastruktury jen v podzemním provedení (kabely elektrické energie, slaboproudé rozvody, plynovod, vodovod, kanalizaci a odvodnění), to s výjimkou stožárů veřejného osvětlení a ev. hydrantů.

**(9) Ochrana krajinného rázu a rázu zástavby obce**

- Pro řešené území platí v souladu s ÚP Strachotín zásada, že stavby zde umísťované nesmí narušit reliéf ani siluetu krajiny či obce. Přejechod zástavby do krajiny je v územní studii řešen tak, že stavby rodinných domů v plochách Bv 1-41 nebudou umísťovány na samých okrajích řešeného území.

## **6. Řešení dopravní infrastruktury - místní komunikace**

(1) Pro dopravní obsluhu navrhované obytné výstavby je v řešeném území navržena nová obslužná místní komunikace na pozemcích veřejného prostranství ozn. na výkresech Pk. Komunikace bude zajišťovat dopravní přístupnost a napojení všech pozemků a staveb v řešeném území. Komunikace je navržena ve 3 etapách A, B, C o těchto výměrách na pozemcích v současném vlastnictví občanů, Obce Strachotín a státu ČR:

komunikace v části Pk <sub>A</sub>	1 743 m <sup>2</sup> na pozemcích obce, částečně státu
komunikace v části Pk <sub>B</sub>	1 522 m <sup>2</sup> na pozemcích obce, státu a občanů
komunikace v části Pk <sub>C</sub>	855 m <sup>2</sup> jen na pozemcích občanů o délce

Přehled dotčených pozemků je uveden v tabulce čl. 5.3.5) výše. Celková plocha místní komunikace mezi obrubníky činí podle studie 4 120 m<sup>2</sup>.

(2) V etapě A bude místní komunikace napojena na oba konce stávající ulice Pod Vinohrady a bude vedena cca prostředkem obecního pozemku parc. č. 700/1. Komunikace bude mít závlak pro otočení na východním okraji mezi pozemky Bv 1 a 7 a na západním okraji bude mít závlak k etapě B na křižovatce ulice Pod Vinohrady mezi pozemky Bv 25 a 31.

Komunikace v etapě A bude sloužit k dopravní obslužnosti staveb a pozemků Bv 1-11, 25 oboustranné zástavby, mezi nimiž je navržena. Pouze domy a pozemky Bv 30-31 mají dopravní napojení již vybudované ze stávající komunikace Pod Vinohrady. Komunikace v etapě A je navržena o šířce 6 m mezi obrubníky a umožní obousměrný zklidněný automobilový provoz. Pozemek Bv 35 bude přístupný přes vjezd v ploše Pk přímo ze silnice III/4206.

(3) Místní komunikace v etapě B bude propojena s etapou A na křižovatce ulice Pod Vinohrady (tj. na východním okraji etapy B). Komunikace bude od této křižovatky vedena obloukem přes obecní a státní pozemky k silnici III/4206, na kterou bude napojena. Propojením na silnici bude zajištěna oboustranná dopravní průjezdnost celého řešeného území. Tato část bude sloužit k dopravní obsluze staveb a pozemků Bv 26-29, 32-34 oboustranné zástavby a je navržena o šířce 6 m mezi obrubníky. Pro dopravní obsluhu staveb a pozemků Bv 36-41 (jednostranné zástavby) podél silnice - ulice Pouzdřanská je navržena místní komunikace o šířce 5 m jako slepá v trase stávající polní cesty s koncovým obratištěm před pozemkem Bv 41. Pro dopravní obsluhu pozemku Bv 35 postačí příjezd z oblouku před napojením místní komunikace na silnici nebo bude pozemek napojen (jako jediný) přímo na silnici vedle trafostanice. Místní komunikace v etapě B umožní obousměrný zklidněný automobilový provoz.

(4) Místní komunikace v etapě C bude napojena na etapu A mezi pozemky Bv 13 a 24 a bude zabezpečovat dopravní obsluhu staveb a pozemků Bv 14-24 oboustranné zástavby. Místní komunikace je zde navržena jako slepá o šířce 6 m mezi obrubníky s koncovým obratištěm před pozemkem Bv 20. Toto řešení umožní budoucí pokračování komunikace na dalších zemědělských pozemcích, pokud bude vymezena ve změně územního plánu. Místní komunikace v etapě C umožní obousměrný zklidněný automobilový provoz.

(5) Na výkrese č. 4 dopravní a technické infrastruktury jsou znázorněny vnitřní poloměry oblouků navržené místní komunikace, šířky souběžných pruhů pro chodníky a vjezdy a též

odstupy dalších pozemků od komunikace s přesností na 0,5 m. Pro vymezení osy komunikace jsou na výkrese č. 4 uvedeny polohopisné souřadnice X, Y.

(6) Podél navržené obslužné komunikace budou umožněna podélná parkovací stání, která budou uspořádána tak, že nebudou bránit přístupům a vjezdům na pozemky, ani dopravnímu provozu na komunikaci. Provedení obslužné komunikace bude umožňovat provoz vozidel záchranných hasičských sborů, sanitek, vozů svozu odpadových nádob a vozů stěhovací techniky a techniky pro výstavbu domů.

(7) Z navržené místní komunikace budou umožněny přímé vjezdy a výjezdy z jednotlivých domů a zahrad stavebních pozemků Bv 1-41. V komunikaci bude realizována splašková a dešťová kanalizace a mohou v ní být umístěny další rozvody technické infrastruktury. Komunikace bude projektována a provedena podle platných předpisů a oborových norem ČSN jako zklidněná v obytné zóně. Dopravní rychlost (např. 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.

## **7. Řešení technické infrastruktury**

(1) Pro zásobování navržené obytné výstavby elektrickou energií, pro zásobování zemním plynem a pitnou vodou, pro odvodnění území a kanalizaci jsou v územní studii navrženy rozvody technické infrastruktury - uliční řady. Uliční rozvody jsou navrženy od nápojných bodů ze stávajících rozvodů technické infrastruktury podél navrhované místní komunikace ke všem stavebním pozemkům Bv 1-41. Veřejná technická infrastruktura bude umístěna na pozemcích veřejných prostranství Pk. Uliční řady jsou navrženy mezi budoucí komunikací a stavebními pozemky s oboustrannou zástavbou podél obou stran, s jednostrannou zástavbou podél jedné strany, částečně i pod tělesem komunikace. Bude nutno zachovat odstupy mezi jedn. rozvody inženýrských sítí podle předpisů a norem. Uliční řady jsou navrženy v následujícím uspořádání (v pořadí od hranice stavebních pozemků směrem do komunikace):

- elektrické vedení 400/230 V vč. veřejného osvětlení
- středotlaký plynovod (jen na 1 straně komunikace)
- pitný vodovod (pokud možno v pruhu mimo těleso komunikace)
- splašková kanalizace (u osy komunikace pro obě strany zástavby)
- dešťová kanalizace (dtto jako splašková)

Řešení technické infrastruktury je graficky znázorněno na výkrese č. 4.

### **(2) Přeložení venkovního elektrického vedení 22 kV**

- Přes řešené území etap B a C prochází stávající venkovní elektrické vedení o vysokém napětí 22 kV, které vede z kmenového vedení u potoka k trafostanici u silnice na konci ulice Pouzdřanská. Toto vedení má být podle územního plánu zrušeno a přeloženo do podzemního kabelu v koridoru v ÚP ozn. TK2 jako veřejně prospěšná stavba ozn. VT2.

## (Územní studie Strachotín - lokality Z9-12, Z20-21)

- Toto je v územní studii respektováno - stávající venkovní vedení 22 kV je navrženo ke zrušení a podél západního okraje řešeného území je navrženo nové vedení 22kV podzemním kabelem od sloupu kmenového vedení až do trafostanice. Z estetického hlediska by bylo vhodné, aby příhradová trafostanice byla změněna na zděnou
- Stávající vedení vysokého napětí omezuje stavební využití pozemků Bv č. 16, 23, 27, 35 tak, že tyto mohou být plně využity až po jeho zrušení. Stávající vedení 22 kV nezasahuje do pozemků etapy A, která není na jeho zrušení závislá, ani do části etapy B s jednostrannou zástavbou podél silnice.

### (3) Zásobování elektrickou energií, veřejné osvětlení a slaboproudé rozvody

- Pro zásobování elektrickou energií je navrženo kabelové elektrické vedení o napětí 400/230 V. V konečném řešení bude celá lokalita napájena zejména z trafostanice 22/0,4 kV umístěné u silnice na konci ul. Pouzdřanská, odkud bude veden kabel NN podél navržené místní komunikace v etapě B a pokračující k dalším stavebním pozemkům.
- Zástavbu etapy A (bez zásahu do pozemků etapy B) lze napojit na současné kabelové vedení 400/230 V na obou koncích ulice Pod Vinohrady. Až při realizaci etapy B dojde k propojení na trafostanici u silnice s jejím novým napojením na kmenové vedení VN 22 kV. Propojením etap A a B dojde k posílení stávající elektrické rozvodové sítě v celé západní části obce. Etapa C bude napojena na rozvody etapy A.
- Před jednotlivými odběrovými místy budou provedeny přípojky smyčkami k přípojkovým skříním jednotlivých domů.
- V souběhu se zásobovacím kabelem 400/230 V bude položen i kabel pro veřejné uliční osvětlení, jehož stožáry budou umístěny podél navržené místní komunikace.
- Stejně tak mohou být položena souběžná slaboproudá vedení telekomunikací, kabelové televize, internetu a další rozvody podle potřeby.

### (4) Zásobování zemním plynem

Pro zásobování zemním plynem je navrženo středotlaké plynové vedení, které bude napojeno na stávající plynovod dvakrát v ulici Pod Vinohrady a též s možností napojení na stávající plynovod na konci ulice Pouzdřanská, tak, aby bylo možno realizovat etapy A, B, C nezávisle na sobě. Plynové vedení bude zaokružováno pro možnost zásobování plynem při řešení oprav. Uliční středotlaký plynovod bude veden podél jedné strany navržené místní komunikace v souběžném pruhu, odkud budou provedeny přípojky v ochranných trubkách i na druhou stranu komunikace. Z uličního vedení středotlakého plynu budou provedeny plynové přípojky k jednotlivým domům na stavebních pozemcích bydlení č. 1-41, ve kterých budou umístěny regulátory na nižší tlak vhodný pro zapojení spotřebičů.

### (5) Zásobování pitnou vodou, požární voda

Pro zásobování pitnou vodou je navrženo vodovodní vedení, které bude ve třech místech napojeno na stávající vodovod - dvakrát na ulici Pod Vinohrady a na konci ulice Pouzdřanská v etapách A, B, C. Rozvody pitné vody budou umístěny v pruhu podél navržené místní komunikace, v místech oboustranné zástavby budou umístěny po obou stranách komunikace s propojením vždy na konci komunikace. Tím dojde k zaokružování vodovodu pro možnost zásobování vodou při řešení oprav nebo havárií. Pozemky a stavby Bv 34-41 budou napojeny na stávající vodovod podél silnice (ulice Pouzdřanská). Uliční vodovodní potrubí bude postupně provedeno ke stavebním pozemkům Bv 1-33, odkud budou provedeny vodovodní

přípojky k jednotlivým domům. Na uličním vodovodním řadu budou osazeny požární hydranty podle nezbytné potřeby k hašení, to s ohledem na vydatnosti vodovodní sítě.

#### (6) Odvodnění území a dešťová kanalizace

- Na stavebních pozemcích Bv 1-41, na pozemcích veřejné zeleně Vz<sub>1,5</sub> a na pozemcích zahrad Vz<sub>1,2</sub> bude povrchová dešťová voda likvidována pokud možno již v místě jejího vzniku, tedy vsakováním do terénu a jímáním do malých nádrží s využitím např. pro zálivku apod. Jen nadbytečnou povrchovou vodu ze střech domů a zpevněných ploch bude možno odvést do uliční dešťové kanalizace popsané níže.
- Pro odvodnění zpevněných veřejných prostranství, zejména místní komunikace, souběžných chodníků a další ploch, které nejsou schopny vsakovat vodu, je navržena uliční dešťová kanalizace. Řešené území bude odvodněno ve 3 větvích dešťové kanalizace s ohledem na sklon terénu. Západní menší část etapy B bude na pozemcích Bv 34-41 odvedena větví dešťové kanalizace přes ulici Pouzdřanská až do Strachotínského rybníka. Převážná část řešeného území v etapách A, B, C na pozemcích Bv 1-29, 31-33 bude odvodněna dvěma větvemi s novými uličními řady, které budou zaústěny do stávající dešťové kanalizace na obou koncích ulice Pod Vinohrady. Dům na pozemku Bv 30 bude připojen na dešťovou kanalizaci v ulici Polní. Nová dešťová kanalizace je navržena v tělese místní komunikace v řadech, které budou společné pro obě strany budoucí uliční zástavby.

#### (7) Splašková kanalizace

Pro odvedení a likvidaci splaškových odpadních vod z navrhované zástavby na pozemcích Bv 1-41 jsou v řešeném území navrženy 3 větve splaškové kanalizace s ohledem na sklon terénu. Menší východní větev (část etapy B) pro pozemky č. 34-41 bude napojena na stávající splaškovou kanalizaci na konci ulice Pouzdřanská.

Dům na pozemku Bv 30 bude odkanalizován do splaškové kanalizace na ulici Polní. Zbývající navrhovaná zástavba v etapách A, B, C na pozemcích Bv 1-29, 31-33 bude odvedena dvěma novými větvemi s uličními řady, které budou napojeny na splaškovou kanalizaci na obou koncích ulice Pod Vinohrady. Splašková kanalizace je navržena v tělese místní komunikace v řadech, které budou společné pro obě strany budoucí uliční zástavby. Veškerá splašková kanalizace bude odvedena do stávající čistírny odpadních vod Strachotín umístěné v nejnižší části zástavby obce. Podle potřeby bude možno použít i čerpací kanalizační stanice (nebude-li dostatečný sklon pro gravitační kanalizaci), které lze umístit na plochách Pk mimo komunikaci, ev. na plochách Pz veřejné zeleně.

#### (8) Nakládání s odpady

Na každém stavebním pozemku Bv 1-41 bude místo na umístění sběrné nádoby (či více tříděných sběrných nádob) pro domovní komunální odpad. To na krytých místech - nejlépe v garáži rodinného domu či v přístřešku, kůlně apod. Ve dnech svozu budou nádoby jejich uživateli vytaženy na veřejné prostranství k vjezdům před dům tak, aby mohly být odbornou firmou vyprázdněny do sběrných vozů. Na pozemcích veřejného prostranství Pz bude možno umístit stabilní kontejnery na tříděný domovní odpad v provedení, které nenaruší vzhled ani kvalitu životního prostředí.

(9) Bilance potřeby elektrické energie, zemního plynu, pitné vody a nátoku kanalizace

Předpokládaná kapacita navržené obytné zástavby v řešeném území je 41 rodinných domů. V každém domě bude pravděpodobně 1 byt, kde budou zprvu bydlet 2 rodiče a 2 děti, tedy 4 trvalí obyvatelé (jak odpovídá současné tendenci). Podle současné statistiky se ale počítá 3,5 obyvatele na 1 byt (děti vyrostou). Za předpokladu, že bude realizována výstavba všech 41 domů, může zde žít 143 trvalých obyvatel. Nejedná se o takový nárůst velikosti obce, protože cca 1/2 obyvatel bude místních, ve Strachotíně již k trvalému bydlení přihlášených občanů.

Předpokládaná kapacita navržené výstavby venkovského bydlení v plochách Bv:

- počet rodinných domů: 41
- počet umístěných bytů: 41
- počet trvalých obyvatel:  $41 \times 3,5 =$  cca 143

Předpokládaná potřeba elektrické energie (topení plynem):

- bytový odběr: cca 0,85 kW/byt
- nebytový odběr: cca 0,35 kW/dům
- potřebný příkon:  $41 \text{ bytů a domů} \times (0,85 + 0,35) = 49,2 \text{ kW}$

Předpokládaná potřeba zemního plynu:

- potřeba za předpokladu vytápění plynem: cca  $41 \times 2,0 \text{ m}^3/\text{hod.} = 82 \text{ m}^3/\text{hod.}$

Předpokládaná potřeba pitné vody:

- specifická potřeba: 120 l/obyvatele a den (tj. 0,12 m<sup>3</sup>)
- koeficient denní nerovnoměrnosti: 1,5
- počet trvalých obyvatel: 143
- denní denní potřeba  $Q_p$ : cca  $143 \times 0,12 = 17,16 \text{ m}^3/\text{den} = 0,199$ , tj. cca 0,2 l/sec.
- max. denní potřeba  $Q_m$ :  $17,16 \times 1,5 = 25,74 \text{ m}^3/\text{den} = 0,298$ , tj. cca 0,3 l/sec.

Předpokládaný nátok splaškových odpadních vod do kanalizace:

- tento bude odpovídat potřebě pitné vody (viz výše), tedy cca 0,2-0,3 l/sec.

(10) Upozornění:

S ohledem na použité měřítko 1 : 1 000 nejsou ve studii řešeny domovní přípojky. Prostorové uspořádání jednotlivých uličních řadů a vedení bude provedeno podle platných předpisů, zejména normy ČSN 73 6005 „prostorové uspořádání sítí technického vybavení“.

Trasování navržených rozvodů technické infrastruktury podle územní studie není zcela závazné. Řešení a napojení inženýrských sítí bude možno částečně upřesnit v dalších stupních přípravy výstavby v součinnosti s jejich správci.

## **8. Etapizace, limity a omezení ve využití území**

(1) Etapizace výstavby

S ohledem na současné vlastnické vztahy k pozemkům (stav 04/2021) je v územní studii navržena etapizace výstavby v řešeném území cca takto:

- etapa A      výstavba veřejného prostranství - místní komunikace Pk<sub>A</sub> a souběžných pruhů na pozemcích obce  
realizace technické infrastruktury pro zástavbu v etapě A na pozemcích obce  
výstavba bydlení - 11 rodinných domů Bv 1-11 na pozemcích obce  
výstavba bydlení - 4 rodinných domů Bv 12-13, 31-35 na pozemcích občanů  
výstavba bydlení - 1 rodinného domu Bv 25 na pozemcích státu  
realizace 4 veřejných prostranství - zeleň Pz<sub>1-4</sub> na pozemcích obce a státu

## (Územní studie Strachotín - lokality Z9-12, Z20-21)

- etapa B výstavba veřejného prostranství - místní komunikace Pk<sub>B</sub> a souběžných pruhů na pozemcích obce, státu a občanů  
realizace technické infrastruktury pro zástavbu v etapě B na pozemcích obce, státu a občanů  
výstavba bydlení - 4 rodinných domů Bv 32-35 na pozemcích státu  
výstavba bydlení - 2 rodin. domů Bv 26-27 na pozemcích obce, státu a občanů  
výstavba bydlení - 8 rodinných domů Bv 28-29, 36-41 na pozemcích občanů  
realizace 1 veřejného prostranství - zeleň Pz<sub>5</sub> na pozemcích státu
- etapa C výstavba veřejného prostranství - místní komunikace Pk<sub>C</sub> a souběžných pruhů na pozemcích občanů  
realizace technické infrastruktury pro zástavbu v etapě C na pozemcích občanů  
výstavba bydlení - 11 rodinných domů Bv 14-24 na pozemcích občanů

(2) Zdůvodnění etapizace je obsaženo v článku 5.1. Čísla parcel pozemků pro realizaci veřejných prostranství podle etap jsou uvedena v tabulce článku 5.3.5). Čísla parcel pozemků pro realizaci rodinných domů s uvedením etap jsou uvedena v tabulce článku 5.2.2). Uvedená etapizace umožní přednostní využití pozemků Obce Strachotín. Dodržení etapizace není podmínkou. Etapy A, B mohou probíhat nezávisle na sobě, protože mají na sobě nezávislé dopravní napojení i napojení na inženýrské sítě. Realizace etapy C je podmíněna výstavbou komunikace v etapě A a též realizací technické infrastruktury v etapě A. Výstavba na pozemcích etap B a C není podmíněna obytnou zástavbou etapy A. Žádná z etap není závislá na předchozím plném využití či zastavění jiné etapy, jde jen o technickou etapizaci.

### (3) Omezení ve využití řešeného území

Využití řešeného území je omezeno stávajícím venkovním elektrickým vedením vysokého napětí 22 kV a jeho ochranným pásmem o celkové šířce 21 m (10 m na obě strany od krajního vodiče), které prochází přes řešené území v částech etap B a C. V souladu s územním plánem by mělo být toto vedení vysokého napětí zrušeno a přeloženo do kabelu mimo řešené území, podrobněji viz čl. 7.2).

### (4) Limity v území

Řešené území v části etapy A leží v ochranném pásmu zájmů Ministerstva obrany ČR - koridoru mikrovlnného spoje. Celé řešené území se nachází v zájmovém území MO ČR – v ochranném pásmu RLP. Funkčnost koridoru mikrovlnného spoje ani radiolokačního zařízení nebude narušena navrženou přízemní obytnou výstavbou ani výstavbou místní komunikace. Řešené území má obecný potenciál archeologických nálezů a je zde nutno strpět případný archeologický výzkum podle zákona č. 20/1987 Sb.

V řešeném území budou dodrženy platné předpisy vč. předpisů na ochranu veřejného zdraví před škodlivými účinky hluku či vibrací, předpisů civilní ochrany obyvatelstva, předpisů požární ochrany, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy aj.

Z Územního plánu Strachotín, ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, z územně analytických podkladů kraje či ORP Hustopeče, ani z jiných podkladů nevyplývají v současné době další limity, které by bránily navržené výstavbě řešené územní studii.

(5) S ohledem na použité měřítko 1 : 1 000 nejsou na výkrese č. 4 technické infrastruktury znázorněna ochranná pásma jednotlivých vedení vodovodu, středotlakého plynu, kabelů elektrické energie a kanalizace. Volné prostory nutné pro údržbu technické infrastruktury jejich správci budou dodrženy podle platných předpisů a norem.

## **9. Konzultace s obcí, s pořizovatelem a se správci veřejné infrastruktury**

(1) Koncept studie byl ve 2 variantách A a B projektantem zaslán obci Strachotín a Městskému úřadu Hustopeče v elektronickém provedení (e-mailem) ve formátech pdf a docx. Koncept řešení byl dne 14. 10. 2020 předán obci i pořizovateli též ve trojím vytisknutém provedení. Koncept obsahoval 3 výkresy a zkrácenou textovou část za účelem možnosti vznesení připomínek obce, pořizovatele a vlastníků pozemků.

Při předání byl koncept řešení osobně projednán s pořizovatelem na městském úřadě v Hustopečích i s paní starostkou na obecním úřadě ve Strachotíně s tím výsledkem, že bude pokračováno ve variantě A, která je více v souladu s platným územním plánem.

S ohledem na epidemii Covid-19, na hygienická vládní opatření a doporučení proběhly další konzultace územní studie elektronickou cestou (e-mailem).

(2) Dne 29. 10. 2020 napsala starostka obce Strachotín paní Jaroslava Mikáčová projektantovi územní studie připomínku:

„Dobrý den pane architektke, takže první reakce jsou takové, že se zastupitelům obce nelíbí, že na obecním pozemku 700/1 jsou navrženy pouze dvojdomky. Vzhledem k tomu, že současná okolní zástavba je řešena volně stojícími domy, by bylo vhodnější tento ráz volně stojících domů zachovat.“

Splnění: Projektant upravil řešení na obecním pozemku 700/1 a zaslal obci a pořizovateli obrázek (skicu A4), na kterém je na obecním pozemku navrženo 11 samostatných domů namísto 16 dvojdomků s tím, že tato část zástavby bude v první etapě realizace.

(3) Dne 9. 11. 2020 napsala starostka obce Strachotín paní Jaroslava Mikáčová projektantovi územní studie:

„Dobrý den pane architektke, nebudu se zbytečně rozepisovat, jen informace pro vás, že opravená verze s volně stojícími domky je všemi přijatá jako lepší řešení. Prosím tedy o dokončení územní studie v této verzi - viz níže.“

Splnění: Projektant zapracoval skicu s odsouhlasenou úpravou řešení do hlavního výkresu č. 3, dále doplnil rozdělení výstavby v celé lokalitě do 3 etap A, B, C a dne 11. 11. 2020 zaslal tento výkres obci i pořizovateli ke kontrole provedené úpravy. Dne 17. 11. 2020 zaslal projektant obci Strachotín i pořizovateli textovou část o rozsahu 24 stran A4 ke kontrole a k připomínkám týkajícím se zejména zásad pro umístování a prostorové uspořádání staveb.

(4) Dne 26. 11. 2020 rozeslal projektant upravenou studii - výkresy č. 3, 4 a celou textovou část v elektronické podobě správcům veřejné infrastruktury – správci silnice, vodovodu, plynovodu, kanalizace a elektrické energie s žádostí o vyjádření.

(5) Dne 16. 12. 2020 zaslal správce plynovodu pan Zdeněk Mikulica (GasNet Služby, s.r.o., Odd. přípoj. a rozvoje PZ Morava - jih, Hodonín) následující vyjádření:

„Dobrý den pane Hálo,



(Územní studie Strachotín - lokality Z9-12, Z20-21)

s předloženou územní studií Strachotín, lokality Z9-Z12, Z20-Z21 (Pod Vinohrady, Pouzdřanská) souhlasíme. Plynovod bude veden jednostranně se samostatnými přípojkami osazenými v ochranných trubkách na druhou stranu komunikace. V místě napojení budou osazeny dva TU, místo napojení na distribuční soustavu je 2x STL plynovod PE 63, 300 kPa, ve vlastnictví Provozovatele distribuční soustavy.

V případě nutnosti podejte Žádost o prověření volné kapacity.“

Splnění: Oboustranné řešení plynovodu projektant upravil na jednostranné podél komunikace a podle vyjádření upravil i textovou část.

(6) Dne 17. 12. 2020 zaslal správce ČOV Strachotín - Popice, paní Jaroslava Mikáčová (předsedkyně správce ČOV a splaškové kanalizace) následující vyjádření:

„Dobrý den, obdrželi jsme Vámi předložený návrh urbanistického řešení Územní studie Strachotín, lokality Z9-12, Z20-21, popsany ve zprávě k sítím.

Pro odvedení a likvidaci splaškových odpadních vod z navrhované zástavby na pozemcích Bv 1-41 jsou v řešeném území navrženy 3 větve splaškové kanalizace s ohledem na sklon terénu. Menší východní větev (část etapy B) bude napojena na stávající splaškovou kanalizaci na konci ulice Pouzdřanská. Převážná část navržené zástavby v etapách A, B, C bude odvedena dvěma novými uličními řady, které budou napojeny na splaškovou kanalizaci v ulici Pod Vinohrady. Splašková kanalizace je navržena v tělese místní komunikace v řadu, který bude společný pro obě strany uliční zástavby. Veškerá splašková kanalizace bude odvedena přes čerpací stanice do čistírny odpadních vod Strachotín umístěné v nejnižší části zástavby obce.

ČOV Strachotín, Popice v této fázi rozpracování studie souhlasí s návrhem napojení budoucích přípojek staveb RD ke kanalizačním řadům obce Strachotín. Je nutné upozornit na nutnost budoucího propočtu nátok odpadních vod s ohledem na kapacitu čistírny odpadních vod.“

Splnění: Řešení kanalizace bylo upraveno - byl doplněn návrh splaškového kanalizačního řadu pro výstavbu na pozemcích č. 34-41 s napojením tohoto řadu na konci ulice Pouzdřanská (stávající splašková kanalizace podél silnice od Pouzdřan obsažená v datech ÚAP Hustopeče neexistuje a zřejmě nebude ani realizována). Podle vyjádření byla upravena i textová část a byl doplněn nátok kanalizace.

(7) Správce vodovodu „Vodovody a kanalizace Hodonín“ (vyřizuje Ing. Petra Dubská). napsal dne 6. 2. 2021 oficiální vyjádření k územní studii Strachotín na hlavičkovém papíře, že s územní studií a s navrženými rozvody zásobování pitnou vodou souhlasí bez připomínek. Při kolmém křížení vodovodních řadů s komunikací bude potrubí uloženo do chrániček (což bude řešeno v následujících řízeních vč. hydrantů apod.). Jedná se o souhlasné stanovisko.

Splnění: návrh vodovodu nemusí být ve studii upravován. Napojení domů ozn. č. 13 a 30 bude provedeno do 6 m od koncových hydrantů vodovodních řadů. Před pozemky č. 19-20 budou osazeny vodovodní šachty.

(8) Správce elektrické sítě E.on poslal dne 21. 12. 2020 zhotoviteli 2 krát návrh Smlouvy o připojení všech domů 1–41 celé lokality řešeného území studií Strachotín č. smlouvy 90011733783 (Ing. Jiří Lunga). Toto je zatím předčasné, ke koncepci, která je v souladu s územním plánem se nevyjádřil. Z toho důvodu má zpracovatel územní studie Strachotín za to, že s navrženými rozvody elektrické energie jejich správce souhlasí.

Splnění: řešení zůstává.

(9) Správce silnice III/4206 se k územní studii Strachotín nevyjádřil, přestože byl k vyjádření vyzván elektronicky dne 26. 11. 2020. Zhotovitel má za to, že s dopravním řešením správce silnice mlčky souhlasí. Etapy A a B jsou dopravně napojeny na stávající místní obslužné komunikace ul. Pod Vinohrady. Etapa C je napojena přímo na silnici III/4206 (na ulici Pouzdřanská) a to v místě stávajícího mostku s odbočením ze silnice pro dopravní obsluhu zemědělských pozemků (vč. těžší techniky) na severozápadním okraji zastavěného území. Odbočení na novou místní komunikaci zůstává na témže. Vzhledem k tomu, že sjezd na komunikaci je na vnějším oblouku silnice III/4206, jedná se o sjezd a výjezd, který bude pro řidiče přehledný.

Splnění: řešení zůstává.

(10) Pořizovatelka studie Ing. arch. Marcela Horová napsala dne 7. 4. 2021 vyjádření:

„Pane architektke,

ve výkresové části jsem nenašla problém, snad jen ve výkrese 5 – mám dotazy ke kótám.

V příloze zasílám s vloženými komentáři. Ve výkrese širších vztahů bych raději viděla celou legendu než pouze odkaz, ale nechám to na Vás. Do výkresu urbanistické kompozice bych doplnila hřebeny střech (okapová nebo štítová orientace).“

Splnění: Do výkresu č. 1 širších vztahů 1 : 5 000 byla doplněna legenda z ÚP Strachotín týkající se řešeného území. Do výkresu č. 5 prostorového uspořádání byly doplněny požadované chybějící kóty. Do výkresu č. 5 byly doplněny šipky v plochá některých domů, které vyznačují požadované směry hřebene a okapu uliční části domů s tolerancí max. +/- 10 %. Po domluvě s paní starostkou Jaroslavou Mikáčovou, není tento požadavek uplatněn u všech budoucích domů, ale jen u pozemků s cca kolmými hranicemi k ulici (viz čl. 5.2.8 výše a zásady pro umístování staveb v legendě výkresu č. 5).

(11) Zpracovatel územní studie byl od 22. 12. do 26. 3. 2021 hospitalizován s Covidem-19 a práce na územní studii dokončil v dubnu 2021 podle konkrétních pokynů pořizovatele, který celou dokumentaci začátkem dubna 2021 zkontroloval.