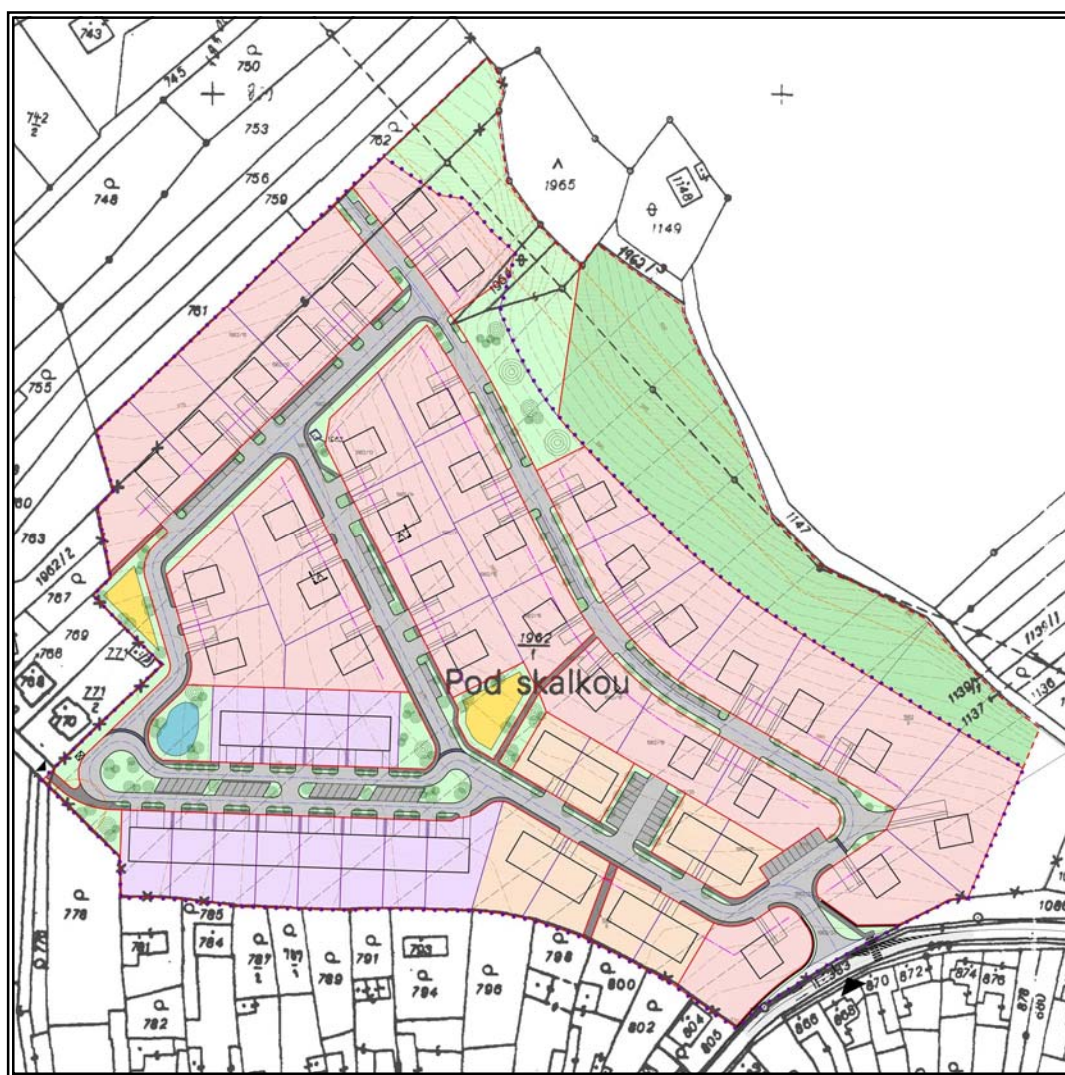


# OCHOZ U BRNA

## LOKALITA POD SKALKOU

---

Regulační plán



### A. TEXTOVÁ ČÁST RP

ZHOTOVITEL: *ETNA – PROJEKTY STAVEB*

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Akce:                            | <b>Regulační plán obytné zóny Ochoz u Brna,<br/>lokalita "POD SKALKOU"</b> |
| Evidenční číslo:                 | 20-2008  |
| Pořizovatel:                     | Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby                                     |
| Projektanti:                     |  |
| urbanismus, architektura:        | Ing. Libor Cejpek<br>Ing. arch. Michal Zlatuška                            |
| dopravní řešení:                 | Ing. Libor Pivnička  |
| vodní hospodářství:              | Ing. Josef Doležal   |
| energetika, spoje:               | Ing. Zbyněk Pecina<br>Jiří Černý   |
| ekologie, životní prostředí:     | Ing. Libor Cejpek  |
| zemědělství, ochrana ZPF, PUPFL: | Ing. Miroslava Řehořková   |

Třebíč, 2012

Tel.: 602 721 614

e-mail: etna@etna-project.com

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který RP vydal:

**Zastupitelstvo obce Ochoz u Brna**

|                         |                         |          |
|-------------------------|-------------------------|----------|
| Datum schválení:        | <b>20.2.2012</b>        | Razítko: |
| Číslo usnesení:         | <b>3.5</b>              |          |
| Datum nabytí účinnosti: |                         |          |
| Podpis:                 |                         |          |
| Jméno a příjmení:       | <b>Vlastimil Čoupek</b> |          |
| Funkce:                 | starosta obce           |          |
| Podpis:                 |                         |          |
| Jméno a příjmení:       | <b>Jan Vaculík</b>      |          |
| Funkce:                 | místostarosta obce      |          |

Pořizovatel:

**Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby - OÚPPP**

|                   |                         |          |
|-------------------|-------------------------|----------|
| Podpis:           |                         | Razítko: |
| Jméno a příjmení: | <b>Blanka Bábíčková</b> |          |
| Funkce:           | vedoucí oddělení ÚPPP   |          |

Pořizovatel:

**ETNA - projekty staveb, Oldřichova 1, 674 01 Třebíč**

|                   |                                   |          |
|-------------------|-----------------------------------|----------|
| Podpis:           |                                   | Razítko: |
| Jméno a příjmení: | <b>Ing. Libor Cejpek</b>          |          |
| Funkce:           | hlavní inženýr projektu           |          |
| Podpis:           |                                   |          |
| Jméno a příjmení: | <b>Ing. arch. Michal Zlatuška</b> |          |
| Funkce:           | architekt projektu:               |          |

## **Obec Ochoz u Brna**

Usn.č.: 3.5

Ochoz u Brna dne 20.2.2012

### **Regulační plán lokalita Pod Skalkou – Ochoz u Brna**

Zastupitelstvo obce Ochoz u Brna, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 62 odst. 1, § 69 odst. 1 a 2 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,

**vydává**

**Regulační plán lokalita Pod Skalkou – Ochoz u Brna**

## **SEZNAM DOKUMENTACE:**

### **I. DOKUMENTACE REGULAČNÍHO PLÁNU (RP)**

#### **A. TEXTOVÁ ČÁST RP**

#### **B. GRAFICKÁ ČÁST RP:**

|            |   |          |
|------------|---|----------|
| <b>01</b>  | HLAVNÍ VÝKRES .....   | 1 : 500  |
| <b>02</b>  | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....                               | 1 : 500  |
| <b>03</b>  | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....                              | 1 : 500  |
| <b>03a</b> | KANALIZACE SPLAŠKOVÁ .....                                  | 1 : 1000 |
| <b>03b</b> | KANALIZACE DEŠŤOVÁ .....                                    | 1 : 1000 |
| <b>03c</b> | VODOVOD .....   | 1 : 1000 |
| <b>03d</b> | PLYNOVOD .....  | 1 : 1000 |
| <b>03e</b> | ELEKTRO VVN A TRAFOSTANICE .....                            | 1 : 1000 |
| <b>03f</b> | ELEKTRO NN .....  | 1 : 1000 |
| <b>03g</b> | VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ .....                                     | 1 : 1000 |
| <b>03h</b> | SLABOPROUD .....  | 1 : 1000 |
| <b>04</b>  | VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ ..... | 1 : 1000 |
| <b>05</b>  | VÝKRES MAJETKOVÝCH POMĚRŮ .....                             | 1 : 2000 |

### **II. DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ RP**

#### **C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ RP**

#### **D. GRAFICKÁ ČÁST RP ODŮVODNĚNÍ RP:**

|           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>06</b> | KOORDINAČNÍ VÝKRES .....                          | 1 : 500  |
| <b>07</b> | ŠIRŠÍ VZTAHY .....                                | 1 : 5000 |
| <b>08</b> | VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU ..... | 1 : 1000 |

### **DOPLŇUJÍCÍ VÝKRESY**

|           |                              |         |
|-----------|------------------------------|---------|
| <b>09</b> | POHLED-ŘEZY A-A', B-B' ..... | 1 : 500 |
|-----------|------------------------------|---------|

## A. TEXTOVÁ ČÁST RP

### OBSAH DOKUMENTACE:

|   |    |
|---|----|
| 1. Vymezení řešené plochy .....   | 1  |
| 2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....  | 1  |
| 2.1. Podmínky pro vymezení pozemků .....  | 1  |
| 2.2. Podmínky pro využití pozemků .....   | 1  |
| 2.2.1. Pozemky pro bydlení v rodinných domech – BR .....  | 1  |
| 2.2.2. Pozemky pro bydlení v rodinných dvojdomcích – BD .....   | 2  |
| 2.2.3. Pozemky pro bydlení v řadových rodinných domech - BŘ .....   | 3  |
| 2.2.4. Pozemky veřejných prostranství - U .....   | 3  |
| 2.2.5. Pozemky veřejných prostranství - veřejná zeleň - Z .....   | 4  |
| 2.2.6. Pozemky chráněné zeleně – Z/ch .....   | 4  |
| 3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury .....  | 5  |
| 3.1. Veřejná prostranství .....   | 5  |
| 3.2. Dopravní infrastruktura .....  | 5  |
| 3.3. Technická infrastruktura .....   | 6  |
| 3.3.1. Zásobování vodou .....   | 6  |
| 3.3.2. Odkanalizování .....   | 8  |
| 3.3.3. Zásobování plynem .....  | 9  |
| 3.3.4. Zásobování el. energií .....   | 10 |
| 3.3.5. Spoje .....  | 10 |
| 3.3.6. Veřejné osvětlení .....  | 11 |
| 3.3.7. Ochranná pásma: .....  | 11 |
| 3.4. Nakládání s odpady .....   | 11 |
| 3.5. Občanské vybavení .....  | 12 |
| 4. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....   | 12 |
| 4.1. Ochrana kulturních hodnot území .....  | 12 |
| 4.2. Ochrana civilizačních hodnot území .....   | 12 |
| 4.3. Ochrana přírodních hodnot území .....  | 12 |
| 4.4. Inženýrskogeologické a základové poměry .....  | 13 |
| 4.5. Radonové riziko .....  | 14 |
| 5. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....  | 14 |
| 6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví .....  | 14 |
| 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel .....   | 15 |
| 7.1. Pozemky (nebo části pozemků) v plochách určených regulačním plánem pro veřejnou infrastrukturu, s vymezenými veřejně prospěšnými stavbami (VPS), pro které lze práva k pozemkům odejmout nebo omezit, a ke kterým má předkupní právo obec Ochoz .....  | 15 |
| 7.2. Veřejně prospěšná opatření .....   | 15 |
| 8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel .....   | 16 |
| 8.1. Pozemky (nebo části pozemků) s veřejně prospěšnými stavbami (VPS), ke kterým má předkupní právo obec Ochoz .....   | 16 |
| 9. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje .....  | 16 |
| 10. Druh a účel umísťovaných staveb .....   | 16 |
| 11. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků) ..... | 16 |
| 12. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu .....   | 18 |
| 13. Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území .....   | 19 |
| 14. Podmínky pro vymezená ochranná pásma .....  | 19 |
| 15. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability .....   | 19 |
| 16. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....   | 19 |
| 17. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst.1 stavebního zákona .....   | 19 |

## 1. Vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází na severovýchodním okraji obce. Je vymezeno ze severu a jihu stávající účelovou komunikací, ze západu státní komunikací II/383 a ze západu stávající zástavbou. Rozloha řešeného (zastavitelného) území je cca 5,46 ha, území je v současné době zemědělsky využíváno.

Identifikace parcel v řešeném území:

| parc. číslo | podčíslo | katastrální území | kultura        | vlastnictví         |
|-------------|----------|-------------------|----------------|---------------------|
| 772         | 2        | Ochoz u Brna      | ostatní plocha | Skalky, a.s.        |
| 1962        | 1        |                   | orná půda      |                     |
| 1962        | 7        |                   | orná půda      |                     |
| 1962        | 10       |                   | orná půda      |                     |
| 1962        | 11       |                   | orná půda      |                     |
| 1962        | 12       |                   | orná půda      |                     |
| 1962        | 13       |                   | orná půda      |                     |
| 1962        | 14       |                   | orná půda      |                     |
| 1962        | 15       |                   | orná půda      |                     |
| 1962        | 16       |                   | orná půda      |                     |
| 1962        | 17       |                   | orná půda      |                     |
| 1962        | 18       |                   | orná půda      |                     |
| 1962        | 19       |                   | orná půda      |                     |
| 1962        | 20       |                   | orná půda      |                     |
| 1962        | 21       |                   | orná půda      |                     |
| 1962        | 22       |                   | orná půda      |                     |
| 1962        | 23       |                   | orná půda      |                     |
| 1964        |          |                   | ostatní plocha |                     |
| 1962        | 8        |                   | orná půda      | Helena Vodičková    |
| 1962        | 9        |                   | orná půda      |                     |
| 1963        |          |                   | ostatní plocha | Juskovi Libor a Eva |

## 2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

### 2.1. Podmínky pro vymezení pozemků

Stávající uspořádání parcel nedovoluje efektivní využití území, proto jej nelze respektovat. V rámci řešení regulačního plánu jsou vymezeny nové stavební pozemky odpovídajících parametrů - viz. grafická část, výkres č.1.

### 2.2 Podmínky pro využití pozemků

V regulačním plánu jsou vymezeny pozemky s rozdílným způsobem využití – viz. grafická část, výkres č. 1.

#### 2.2.1. Pozemky pro bydlení v rodinných domech – BR

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Pozemky pro bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.

**Přípustné využití:**

- stavby a pozemky rodinných domů s užitkovými zahradami
- stavby související technické infrastruktury

**Podmíněně přípustné využití:**

- stavby souvisejícího občanského vybavení v případě, že nepřesáhnou rámec a význam daného území a nenaruší pohodu bydlení
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

**Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

**DALŠÍ PODMÍNKY:**

- Regulative výstavby viz. 11. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby).

**2.2.2. Pozemky pro bydlení v rodinných dvojdomcích – BD****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Pozemky pro bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.

**Přípustné využití:**

- stavby a pozemky rodinných dvojdomků s užitkovými zahradami
- stavby související technické infrastruktury

**Podmíněně přípustné využití:**

- stavby souvisejícího občanského vybavení v případě, že nepřesáhnou rámec a význam daného území a nenaruší pohodu bydlení
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

**Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

**DALŠÍ PODMÍNKY:**

- Regulative výstavby viz. 11. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby).



### **2.2.3. Pozemky pro bydlení v řadových rodinných domech - BŘ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Pozemky pro bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.

#### **Přípustné využití:**

- stavby a pozemky řadových rodinných domů
- užitkové zahrady společné pro všechny byty souvisejících řadových rodinných domů
- stavby související technické infrastruktury

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby souvisejícího občanského vybavení v případě, že nepřesáhnou rámec a význam daného území a nenaruší pohodu bydlení
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

#### **DALŠÍ PODMÍNKY:**

- Regulative výstavby viz. 11. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby).

### **2.2.4. Pozemky veřejných prostranství - U**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Území z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit, které musí být přístupny veřejnosti bez omezení, vymezují uliční prostory a pozemky pro obsluhu území – dopravními a inženýrskými sítěmi.

#### **Přípustné využití:**

- komunikace, chodníky, pásy zeleně, ve kterých jsou uloženy inženýrské sítě, místa pro kontejnery
- vjezdy na pozemky, odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu obsluhy a vytváří kolizní body v plynulosti provozu
- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

**DALŠÍ PODMÍNKY:**

- v rámci veřejných prostranství jsou vymezeny vjezdy na pozemky + parkování

**2.2.5. Pozemky veřejných prostranství – veřejná zeleň – Z****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Plochy zahrnují pozemky přírodní i uměle založené zeleně v urbanizovaném území. Plní funkci kompoziční, odpočinkovou, rekreační, izolační a ekologickou.

**Přípustné využití:**

- parkové úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy, pozemky pro pěší a cyklostezky, vodní prvky a plochy, pozemky pro sport a rekreaci venkovního charakteru (víceúčelová a dětská hřiště, přírodní kluziště, chodníky, naučné stezky...)
- objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, místa pro kontejnery
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- zeleň, která plní funkci izolační

**Podmíněně přípustné využití:**

- manipulační plochy v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

**Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

**DALŠÍ PODMÍNKY:**

- plochy vymezené pro umístění víceúčelových hřišť **Z/h** a vodních ploch **Z/v** v rámci pozemků pro veřejnou zeleň jsou dokumentovány v grafické části

**2.2.6. Pozemky chráněné zeleně – Z/ch****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Plochy zahrnují pozemky přírodní zeleně. Plní funkci odpočinkovou, izolační a ekologickou.

**Přípustné využití:**

- parkové úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy a pozemky pro pěší, úpravy musí být voleny citlivě a dohodnuty s CHKO Moravský kras

**Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení, které by mohli poškodit lokální biotop

### **3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

#### **3.1. Veřejná prostranství**

Pro obsluhu pozemků v řešeném území jsou navržena veřejná prostranství, která zahrnují komunikace, chodníky, trasy inženýrských sítí, případně doprovodnou zeleň; uspořádání profilu uličního prostoru je patrné z grafické dokumentace.

- v grafické části jsou identifikovány pozemky
- šířka navržených prostranství je 9,0, 10,5, 13,0, 14,5 a 18,0m
- součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi jsou vjezdy na pozemky a plochy pro parkování (rozsah viz. výkresy č. 1, 2)
- součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi je vzrostlá zeleň (rozsah viz. výkres č. 1), realizovaná formou výsadby soliterů tvořících alej
- parkovací stání a vzrostlá zeleň nesmí zasahovat do rozhledových trojúhelníků na křižovatkách
- pro každé dva hektary zastavitelné plochy (5,46ha) je zřízena zákonem stanovená související plocha veřejného prostranství o výměře minimálně 1.000m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. V našem případě tedy 3.000m<sup>2</sup> veřejného prostranství. V lokalitě Pod Skalkou jsou navržena veřejná prostranství o celkové rozloze 10.094m<sup>2</sup> (bez komunikací), na kterých se podílí veřejná zeleň o rozloze 8.526m<sup>2</sup> (z toho sídelní zeleň s prostory pro víceúčelová hřiště a vodní plochu – 6.010m<sup>2</sup>, uliční zeleň – 2.516m<sup>2</sup>) a chodníky (1.568m<sup>2</sup>).

#### **3.2. Dopravní infrastruktura**

Trasy komunikací obslužných, zklidněných a pěších jsou vymezeny v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství, jejich situování je patrné z grafické přílohy.

- dopravní napojení na veřejnou dopravní síť je navrženo následovně:

Komunikační napojení je navrženo zejména ze silnice II/383 (p.č. 2225/3 v k.ú. Ochoz u Brna). Staničení silnice cca 7,5 dle pasportu silnic vlevo. Jedná se o křižovatku, kdy je napojovaná komunikace místní komunikací obslužnou a hlavní silnicí je silnice II/383.

Jako další komunikační napojení je západní propojkou, řešenou jako pojížděný chodník šířky 3,0 m. Tato komunikace bude používána pro pěší a cyklisty. Její plošné uspořádání a konstrukce zpevnění bude umožňovat i případný průjezd vozidel záchranné služby a hasičů. Vjezd touto komunikací bude omezen dopravní značkou B11 Zákaz vjezdu motorových vozidel.

- místní obslužná komunikace (označení „trasa A“) je navržena ve funkční třídě C v kategorii MO2 10,5/6,5/30 (tedy směrově nerozdělená dvoupruhová komunikace, šířka prostoru pro místní komunikaci 10,5m, šířka hlavního dopravního prostoru 6,50 m, návrhová rychlost 30 km/h) podle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, šířka mezi obrubami 6,00 m. V prostoru před řadovými domy je komunikace navržena jako směrově rozdělená s možností otáčení a jednostrannými parkovacími stáními.
- ostatní místní komunikace (trasy „B“, „C“) jsou navrženy jako dopravně zklidněné komunikace v kategorii D1 - obytná zóna (uliční prostor šířky 9,00, resp. 13,00 a 14,50 m,

v jedné úrovni jízdní pruh 3,50 m, resp. 6,00 m a přilehlé parkovací pásy se zelení a prostor pro chodce, rychlost v obytné zóně bude 20 km/h)

- navržený podélný sklon komunikací bude kopírovat co nejvíce terén (min podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, max u obslužné nesmí překročit 9%, příp. 12%, v obytné zóně výsledný sklon 8,33%, příp. 12,5 %)
- pro zklidnění dopravy budou vjezdy do obytných zón opatřeny zvýšenou obrubou s převýšením 50mm a křižovatky budou vyvýšeny
- podél obslužné komunikace trasy „A“ jsou navrženy chodníky, u ostatních komunikací se počítá se smíšeným provozem chodců a vozidel v hlavním dopravním prostoru formou obytných zón
- u navržených rodinných domů je uvažováno se dvěma odstavnými stáními na bytovou jednotku
- krátkodobé parkování pro návštěvníky je navrženo v přidruženém dopravním prostoru, případně v prostoru obytné zóny
- součástí komunikací bude řešeno nové odvodnění vozovky a to prostřednictvím uličních vpustí se sedimentačním prostorem s přípojkami do dešťové kanalizace

### **Sjezdy k nemovitostem v prostoru komunikačního napojení**

Vytvořením nové křižovatky bude uspořádání vodorovného dopravního značení upraveno pro možnosti obousměrného vjíždění a vyjíždění ke stávajícím rodinným domům takto:

- Sjezd k č.p. 106 a č.p. 88 bude řešen přerušeným dopravním stínem vyznačeným vodorovnou dopravní značkou V13a šikmé rovnoběžné čáry.
- Sjezd k č.p. 29 je bezproblémový v místě naproti stykovému připojení vedlejší komunikace.
- Sjezd k č.p. 28 - zde je možný přejezd vodorovného dopravního značení V1a Podélná čára souvislá - viz §18 vyhláška 30/2001 Sb, kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích „značku V1a je zakázáno přejíždět nebo ji nákladem přesahovat, pokud to není nutné k objíždění, odbočování na místo ležící mimo pozemní komunikaci nebo vjíždění na pozemní komunikaci z místa ležícího mimo pozemní komunikaci“
- Sjezd k č.p. 36 bude řešen přerušeným dopravním stínem vyznačeným vodorovnou dopravní značkou V13a šikmé rovnoběžné čáry.

Ke všem nemovitostem tedy bude umožněn obousměrný vjezd a výjezd. Dopravní značení je zřejmé z výkresové přílohy Situace 1:500.

### **3.3. Technická infrastruktura**

Trasy inženýrských sítí jsou vedeny převážně v rámci veřejných prostranství, pod navrženými komunikacemi (komunikace, chodník, zelený pás).

#### **3.3.1. Zásobování vodou**

##### **Popis vodovodu:**

- Navržená stavba vodovodu umožní připojení plánovaných rodinných a řadových domů na stávající veřejný vodovod v obci Ochoz. Účelem navrhovaného vodovodu je zabezpečit v rámci nově budované infrastruktury zásobování bytové zástavby pitnou vodou.

Vybudování těchto objektů je tedy v souladu s požadavky na ochranu a tvorbu životního prostředí.

- Tlakové a kapacitní požadavky budou řešeny novou automatickou tlakovou stanicí. Tato problematika bude řešena v dalších stupních projektové dokumentace s ohledem na zachování nebo zlepšení tlaku ve stávající vodovodní síti ve výše položených částech obce.
- Vodovodní potrubí je navrhováno z PE-HD RC100, SDR 17 v tyčovém provedení spojovaném pomocí elektrotvarovek, profilu DN 90 v celkové délce 1144m.
- Potrubí z plastu bude ukládáno do rýhy pod komunikací na štěrkopískové lože tloušťky 10 cm a bude chráněno obsypem tříděnou zeminou 30 cm nad vrch trubky a zásypem netříděnou zeminou. Obsyp a zásyp bude proveden s kontrolovaným hutněním. S vodovodem se uloží signální vodič, 30 cm nad potrubím se uloží výstražná fólie.
- V nejnižších a nejvyšších místech podélného profilu budou umístěny provozní hydranty na odvodušnění a odkalení.
- V uzlech vodovodní sítě budou osazena šoupátka se zemními soupravami.

#### **Požární a civilní ochrana:**

- Navržené řady jsou objekty bez požárního rizika.
- Rozvodná síť v řešené lokalitě bude dimenzována pro dodávku požární vody v množství 6 l/s. Na síti budou osazeny nadzemní hydranty, které budou plnit nejen funkci požárních hydrantů, ale zároveň sloužit k odvodušnění a odkalení potrubí. Umístění nadzemních hydrantů bude mimo stavební pozemky na veřejných pozemcích (mimo oplocení).
- Jejich počet bude stanoven v dalším stupni PD dle konfigurace terénu. Jejich vzdálenost bude splňovat požadavky ČSN 730873.
- Z hlediska civilní ochrany se nepředpokládají speciální opatření.

Vodárenská a.s. ve svém vyjádření upozorňuje, že v případě zásobení lokality vodou pomocí AT stanice, pak toto řešení pravděpodobně nesplní požadavek na požární vodovod a navrhuje umístit nadzemní hydrant na vodovodní síť před AT stanicí. Pro RD musí být pak dojezdová vzdálenost max. 600m.

Řešení nastalé situace s ohledem na tyto skutečnosti bude uvedeno v dalším stupni PD.

#### **Bilance potřeby vody:**

*Viz Odůvodnění*

Velikost potřeby vody se může mírně měnit podle skutečného počtu bydlících obyvatel (postavených rodinných domů).

#### **Členění stavby:**

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba vodovodu navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty vodovodních řadů, domovních přípojek a případných nutných přeložek inženýrských sítí.

### **3.3.2. Odkanalizování**

#### **Popis kanalizace:**

- Kanalizace v celé oblasti je řešena jako oddílná odvádějící zvlášť splaškové vody z objektů a dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch.
- Dešťové vody budou zasakovány na pozemcích rodinných domů. Jedná se o přebytky nezasáklé vody z ozeleněných ploch a vody z ploch zpevněných. Zasakování bude možné na základě hydrogeologického posudku zpracovaného pro konkrétní území. Pokud podloží nebude pro zasakování vhodné nebo tomu budou bránit další překážky, budou dešťové vody jímány do podzemních nádrží nebo jímek.
- Kanalizační potrubí splaškové je navrženo z plastového potrubí SN 8 DN 250, dešťová kanalizace je navržena z plastového potrubí SN 8 DN 300 až DN 400.
- Délka splaškové kanalizace 1084m, délka dešťové kanalizace 1219m.
- Vedení tras - kanalizační stoky jsou v maximální možné míře situovány do tras budoucích komunikací při respektování spádových poměrů v území. Trasy, prostorová koordinace a ochranná pásma jsou závazná.
- Potrubí bude ukládáno do rýhy na pískové lože síly minimálně 130 mm. V případě vedení rýhy ve výlomu bude dno pro kameninové potrubí vyrovnáno podkladním betonem a pro trouby se zhotoví lože s úhlem uložení 120°. Vývěry podzemní vody a nátoky povrchové vody budou odvedeny dočasnou drenáží, v případě výskytu podzemní vody bude do dna rýhy uloženo drenážní potrubí pro odvodnění. Potrubí bude obsypáno tříděnou zeminou 300 mm nad vrchem trouby a zasypáno netříděnou zeminou po úroveň pláň vozovky nebo HTÚ. Obsypy a zásypy budou provedeny s kontrolovaným hutněním.

#### **Charakteristika povodí a zástavby:**

- Odkanalizování území je řešeno odvedením odpadních a dešťových vod nově navrhovanými stokami v komunikacích řešeného území. Splašky budou svedeny do stávající veřejné splaškové kanalizace, jejímž recipientem je stávající čerpací jímka. Splašky budou čištěny v ČOV v Bílovicích nad Svitavou. Dešťové vody budou svedeny do Ochozského potoka, který protéká obcí.

#### **Kanalizační šachty:**

- V místech lomů trasy a spojení stok jsou na kanalizaci navrženy prefabrikované betonové šachty s kynetou vyloženou plastem, šachty na potrubí DN250 a DN 300 budou plastové ze sortimentu výrobce potrubí.
- Smějí být použity pouze prefabrikáty vybavené z výroby těsněním, šachtovými pouzdry pro potrubí a stupadly.
- Poklopy šachet v komunikaci budou osazeny v úrovni vozovky, použijí se poklopy D400. Poklopy šachet v zatravněných pruzích budou osazeny min.200 mm nad terén, použijí se poklopy třídy A až C. Pro odvodnění vozovek jsou navrženy dešťové vpusti betonové prefabrikované DN 500. Navržené vpusti budou osazeny pro odvodnění maximálně 400 m<sup>2</sup> na jeden kus.

#### **Členění stavby:**

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba kanalizace navržena jako jeden celek bez dalšího členění. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kanalizačních stok, domovních přípojek a případných nutných přeložek inženýrských sítí.

### **3.3.3. Zásobování plynem**

#### **Popis STL plynovodu:**

- Navržený STL plynovod IPE 90 bude napojen na stávající STL plynovod DN 90 v obci. Trasa navržených plynovodů je umístěna především do okraje navržené komunikace, chodníků a zelených pásů. Délka nových rozvodů STL plynovodu 1189m. Jednotlivé křížení plynovodů a přípojek komunikací bude kolmé, s uložením plynovodního potrubí do ochranné trubky. Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí. Při křížení se stávajícími inženýrskými sítěmi bude na novém plynovodu osazena ochranná trubka s min. přesahem 1,0m od hrany křížené sítě.
- Potrubí STL plynovodu mimo vozovku s minimálním krytím 1,0 m bude uloženo v rýze do pískového lože tl. 100 mm, s obsypem tříděným štěrkopískem do výše min. 200 mm nad potrubí. STL plynovod bude ukončen na konci plynovodu záslepkou.
- Ve výšce cca 400 mm nad potrubím bude položena výstražná folie žluté barvy. Souběžně s potrubím bude zatažen signalizační vodič ukončený ve skříni HUP.
- Provedení STL plynovodu bude v souladu s technickými pravidly G 702 01, tlaková zkouška bude provedena v souladu s ČSN EN 12007, ČSN EN 12327 a Technických pravidel G 702 01, tlaková zkouška bude provedena v souladu s ČSN 68 3413 se změnou č.1 z ledna 1998.
- Napojení jednotlivého R.D. bude provedeno novou STL plynovodní přípojkou PE D32 v ochranném potrubí. Plynovodní přípojka napojena kolmo na nový prodloužený STL plynovod PE D63, nová odbočka STL plynovodu ze stávajícího řadu – viz situace. STL plynovodní přípojka ukončena hlavním uzávěrem plynu (HUP) – kulovým kohoutem – DN 25, v uzamykatelné, větrané skříni na hranici pozemku, zde bude vystavěn sdružený pilíř pro skříň HUP a plynoměrnou sestavu a zařízení El. Ve skříni budou osazeny uzavírací armatury, regulační a měřící sestava. Vlastní skříň bude natřena v barvě oplocení a trvale označena výstražnou tabulkou dle ČSN 018012:

#### **Požární ochrana:**

- Řešení požární bezpečnosti plynovodů, kterými je dopravován zemní plyn, se musí v první řadě zaměřit na zvýšení bezpečnosti vlastního provozu. Je nutné předcházet havarijním stavům prováděním preventivních prohlídek zařízení. Shledané závady musí být ihned odstraněny.
- Územně plánovací dokumentace je zpracována dle příslušných předpisů a norem souvisejících, které svými požadavky na volbu trasy a technickými požadavky na materiály, zkoušky materiálů a zkoušky smontovaného potrubí zaručují i požární bezpečnost projektovaného zařízení. V předložené dokumentaci jsou podmínky požární ochrany splněny. Pro provoz zařízení budou provozovatelem vypracovány provozní, bezpečnostní a protipožární předpisy a řády, případně budou upraveny stávající předpisy o nový stav.

#### **Členění stavby:**

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba plynovodu navržena jako jeden celek bez dalšího členění. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty plynovodu, domovních přípojek a případných nutných přeložek inženýrských sítí.

### **3.3.4. Zásobování el. energií**

#### **Popis el. zařízení:**

- Připojení zástavby rodinných domků je na distribuční síť. V území bude vybudována jedna kiosková trafostanice, která bude napojena smyčkou na přeložené vedení. Přeložka VN bude provedena zemním kabelem.
- Přeložka vedení vysokého napětí bude řešena samostatným řízením, její zakreslení ve výkresové části je pouze informativní.
- Z trafostanice bude vyvedeno kabelové vedení NN napájející jednotlivé nemovitosti. Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými v případě, že budou realizovány živé ploty, jinak budou osazeny na fasádách budov.
- Kabel bude uložen v hloubce cca 70 cm, ve vozovce 1,0 m. Bude chráněn výstražnou fólií, v křížení nebo ve stíněných poměrech bude uložen do chrániček.
- Délka trasy kabelu VN - 286 m
- Kabel VN - 2 x (smyčka)
- Kabel bude uložen ve výkopu hloubky 1,2 m na pískové lože, krytí 1,0 m. Při křížení s ostatními inženýrskými sítěmi budou kabely uloženy v plastových chráničkách nebo betonových žlabech. Do trafostanice bude kabel zatažen v plastových troubách.
- Trafostanice - 1 x
- Délka trasy kabelu NN - 1845 m
- Kabely budou uloženy ve volném terénu (zelený pás) nebo chodníku s krytím 0,5 m, v kabelové rýze hloubky 0,6 m. Pod komunikacemi a v místě vjezdů bude kabel uložen do plastové chráničky s krytím min. 1,0 m.

#### **Členění stavby:**

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba el. zařízení navržena jako jeden celek bez dalšího členění. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kabelů VN, NN a trafostanice, domovních přípojek a případných nutných přeložek inženýrských sítí.

### **3.3.5. Spoje**

#### **Popis zařízení:**

- Sdělovací kabely zahrnují výhledové rozvody telefonu, místní síť, kabelové televize atd. Pro lokalitu budou nalezeny rezervy pro tyto sítě.
- Délka trasy sdělovacích kabelů 1811 m

#### **Členění stavby:**

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba sdělovacích kabelů navržena jako jeden celek bez dalšího členění. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty sdělovacích kabelů, domovních přípojek a případných nutných přeložek inženýrských sítí.



### **3.3.6. Veřejné osvětlení**

#### **Popis zařízení:**

- Venkovní osvětlení pro funkční třídu komunikací C3 má stupeň osvětlení IV (intenzita osvětlení 4lx, celková rovnoměrnost 1:5, svítidla musí splňovat požadavky stupně 2). Jsou navržena parková svítidla na stožárech výšky 4m, propojení kabelem a zemním páskem. Veřejné osvětlení bude napojeno z nového rozvaděče RVO, který bude umístěn u nové trafostanice, případně bude provedeno propojení se stávajícími rozvody VO v obci.
- Délka trasy kabelů VO 1475m

#### **Členění stavby:**

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba veřejného osvětlení navržena jako jeden celek bez dalšího členění. V jednotlivých dílech dokumentace bude zpracován projekt kabelů veřejného osvětlení.

### **3.3.7. Ochranná pásma:**

V dalším stupni projektové dokumentace – ke stavebnímu povolení a během samotné výstavby bude nutné respektovat veškerá ochranná pásma inženýrských sítí souvisejících s územím.

Výstavbou se předpokládá dotyk s následujícím zařízením a vedením:

- |                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| • telekomunikační kabely | - Telefonica O2                       |
| • kanalizace             | - Vodárenská akciová společnost, Brno |
| • vodovod                | - Vodárenská akciová společnost, Brno |
| • nadzemní vedení NN, VN | - ČEZ, E.ON                           |
| • plynovod               | - JMP Net, Brno                       |
| • veřejné osvětlení      | - obec Ochoz                          |
| • místní komunikace      | - obec Ochoz, Česká republika         |
| • státní komunikace      | - Česká republika                     |
| • radiolokační zařízení  | - Ministerstvo obrany ČR              |

**Při zpracování dalšího stupně projektové dokumentace je nutné zajistit přesné zakreslení veškerých zařízení do podrobných situací realizačních dokumentací a při zpracování projektu respektovat požadavky správců těchto zařízení, které vyplývají ze zákona.**

**Před započítáním stavebních prací musí investor zajistit vytýčení veškerých podzemních vedení v řešeném území.**

### **3.4. Nakládání s odpady**

- komunální odpad bude řešen svozem na skládku mimo řešené území
- každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu

### 3.5. Občanské vybavení

V řešeném území nejsou vymezeny pozemky pro občanské vybavení – veřejného zájmu, které by byly zařazeny do veřejné infrastruktury.

## 4. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešená lokalita navazuje na hranici zastavěného území; východní, jižní a západní část lokality je lemována stávající zástavbou, severní část je ohraničena účelovou komunikací, převládajícím funkčním prvkem řešeného území je produkční zóna – orná půda.

### 4.1. Ochrana kulturních hodnot území

V řešeném území nejsou žádné objekty zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek, nenachází se zde žádná stavba, která by přispívala k identitě obce.

Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje obce:

- z hlediska širších vztahů je lokalita situována na severovýchodním okraji obce a v prostorovém utváření obce má území významný potenciál – je pohledově exponovaná v dálkových pohledech
- navržená výšková hladina zástavby navazuje na stávající okolní zástavbu, respektuje pohledy na stávající dominanty v obci
- z hlediska prostorového členění území obce je lokalita považována za území s možností vytváření vlastní identity

### 4.2. Ochrana civilizačních hodnot území

#### *Občanské vybavení*

Občanské vybavení se v řešeném území nenachází, je rozptýleno v rámci obce v odpovídající docházkové vzdálenosti.

#### *Technické vybavení*

Řešená lokalita bude napojena na stávající řady inženýrských sítí.

### 4.3. Ochrana přírodních hodnot území

Lokalita Pod Skalkou se nachází na okraji chráněné krajinné oblasti Moravský kras. Přilehlá lokalita je zároveň součástí systému Natura 2000. Vzhledem k exponovanosti lokality byl pro ni vypracován zvláštní dokument – Biologický průzkum stavby.

Návrh stavby byl během přípravy konzultován se zpracovatelem průzkumu. Závěry z jednání byly zapracovány do výsledného řešení. Nejcennější části lokality se nachází v přímé souvislosti s náspem místní komunikace při okraji lesa a na mezi v severovýchodní části lokality. Zástavba je formována tak, aby tyto biotopy nebyly zbytečně prostorově narušeny. Násep u okraje lesa spadá zároveň do ochranného pásma lesa. Při stavbě bude v těchto místech kladen zvýšený důraz na technologickou kázeň.

Území je v převážné míře zemědělsky využíváno, nevyskytují se zde plochy zvláště chráněných území.

### **Ochrana krajinného rázu**

- navržené řešení respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu v této části obce
- exponovaný severovýchodní okraj lokality je do volné krajiny orientován nezastavěnými částmi pozemků - zahradami

### **4.4. Inženýrskogeologické a základové poměry**

Podrobné posouzení geologických podmínek (stavebně geologický průzkum) v území bylo provedeno, z inženýrsko geologického průzkumu vyplývá, že:

- území leží v nadmořské výšce cca 365 – 390 m n.m., na poměrně strmém jižním svahu nad obcí, tento sklon ovlivňuje řešení z hlediska možnosti gravitačního odvedení odpadních vod
- po stránce geomorfologické náleží území do jižní části Dražanské vrchoviny.

### **Hydrogeologická charakteristika pozemku**

Hladina podzemní vody (HPV) byla naražena pouze vrtem J-103, a to v hloubce 4,20 m pod terénem. Po 2 hodinách došlo k jejímu ustálení v hloubce 4,00 m pod terénem, tj. v hloubce 364,43 m n. m. V ostatních vrtech nebyla HPV zastižena.

Podzemní voda je v zájmové oblasti vázána na neogenní sedimenty, resp. jejich relikty, tvořené písky, jílovitými písky, písčitými jíly a vzácně štěrky. Těleso zmíněných sedimentů vystupuje na povrch v podobě nepravidelné protáhlé čočky v prostoru Ochozu, Kanic, Řícmanic a severně od Bílovic.

Na zájmovém pozemku je podzemní voda spojena s horizontem zvodnělých písčitých jílu až písků, v jejichž nadloží se nachází jíly až písčité jíly. Charakter kolektoru je polonapjatý. Podle účelové mapy ochrany podzemních vod regionu Moravský kras se jedná o nepravidelné střídání průlinových, převážně jemně písčitých až jílovitopísčitých kolektorů a izolátorů se středním proměnlivým rizikem znečištění.

Vodohospodářská využitelnost kolektoru je nízká a kolektor je využíván především pro jednotlivé odběry pro místní zásobování. Podle ústního sdělení obyvatel dotčené části obce Ochoz je podzemní voda jímána ze studní a využívána pro pitné účely řadou domácností. Stávající vrty HV-302 a HV-301 v centrální části obce, sloužící jako zdroj pitné vody, získávají podzemní vodu z hloubky 361,11 a 360,32 m n. m., kde je vázána na neogenní písčité jíly. Tato podzemní voda náleží stejnému hydrogeologickému kolektoru jako podzemní voda, zachycená vrtem J-3.

Z uvedených pozorování vyplývají následující doporučení:

- v případě, že bude při stavebních pracích zasahováno do zvodnělých sedimentů zmíněného kolektoru, je třeba postupovat takovým způsobem, aby nedošlo k ohrožení kvality podzemní vody a tím k jejímu, byť dočasnému, znehodnocení pro pitné účely,
- po dokončení prací, zasahujících do zvodnělých vrstev, je třeba dbát na zpětné zasypaní výkopů v mocnosti min. 2 m, což je kritická mocnost pokryvu, přes který by nemělo docházet k druhotné kontaminaci podzemní vody z povrchu,
- před započítím těchto prací doporučujeme provést pasportizaci stávajících hydrogeologických objektů, ze kterých je čerpána podzemní voda. U každého objektu je

třeba zaznamenat označení objektu, hloubku HPV, datum měření a záznam nechat podepsat vlastníkem nebo nájemcem objektu. Tyto údaje představují jak ochranu vlastníků a nájemců objektů před případným znehodnocením nebo ztrátou podzemní vody, tak ochranu investora stavby před neoprávněnými nároky uživatelů hydrogeologických objektů.

#### **4.5. Radonové riziko**

- z radonového průzkumu stavebního pozemku vyplývá, že na dotčeném pozemku byl vyhodnocen střední index 41,1 kBq/m<sup>3</sup> (viz. územní plán obce)
- u nově budovaných obytných objektů je nutno počítat s opatřeními omezující a snižující koncentraci radonu v uzavřených prostorách a místnostech, protiradonovou izolaci je doporučeno dimenzovat dle platných právních předpisů a na základě konkrétního radonového průzkumu

### **5. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

Navrhované řešení rozvojového území pro obytnou zástavbu nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí.

- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality s napojením na centrální čistírnu odpadních vod
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody – zemním plynem, elektřinou
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu
- chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb, charakterizované dle platných právních předpisů, jsou navrženy mimo izofony specifikující maximální hlukovou zátěž
- z hlediska klimatických podmínek je lokalizace plochy pro funkci bydlení vhodná
- pro odpočinek a rekreaci obyvatel jsou navrženy plochy veřejné zeleně s víceúčelovými hřišti a vodní plochou.

Předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je rovněž zahrnut v podmínkách pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stanovení odstupů mezi objekty) a ve vymezení dostatečně kapacitních veřejných prostranství.

### **6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

Řešená lokalita pro výstavbu RD je situována v SV části obce v bezprostřední návaznosti na stávající plochy bydlení. Předpoklady pro vytvoření zdravých životních podmínek navazují na podmínky popsané v předchozí kapitole.

- záměry na umístění zdrojů hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v

oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví

- konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví

## **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel**

V rámci regulačního plánu jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, územní rozsah a dopad řešení do vlastnických vztahů je patrný z grafické přílohy - výkres č. 4 *Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*.

### **7.1. Pozemky (nebo části pozemků) v plochách určených regulačním plánem pro veřejnou infrastrukturu, s vymezenými veřejně prospěšnými stavbami (VPS), pro které lze práva k pozemkům odejmout nebo omezit, a ke kterým má předkupní právo obec Ochoz**

Řešením regulačního plánu jsou vymezena stávající a navržená **veřejná prostranství** (komunikace, chodníky a území pro uložení inženýrských sítí), umožňující přístupy a obsluhu jednotlivých pozemků.

- navržená veřejná prostranství zahrnují navržené VPS dopravní a technické infrastruktury
- veřejně prospěšnými stavbami dopravní infrastruktury jsou:
  - komunikace
  - chodníky
  - vjezdy na pozemky + parkovací stání
- veřejně prospěšnými stavbami technické infrastruktury jsou:
  - kanalizace
  - vodovod
  - plynovod
  - kabely el. energie (VN, NN)
  - trafostanice
  - sdělovací (telekomunikační) kabely
  - veřejné osvětlení

Stavby dopravní infrastruktury jsou dokumentovány ve výkrese č. 2 Dopravní infrastruktura, stavby technické infrastruktury jsou dokumentovány ve výkrese č. 3 Technická infrastruktura.

Asanační zásahy nejsou vymezeny - řešené území není zastavěné.

### **7.2. Veřejně prospěšná opatření**

Veřejně prospěšná opatření nejsou v rámci RP vymezeny.

## **8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel**

### **8.1. Pozemky (nebo části pozemků) s veřejně prospěšnými stavbami (VPS), ke kterým má předkupní právo obec Ochoz.**

Nejsou.

## **9. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje**

Regulační plán nahrazuje tato územní rozhodnutí:

- rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení
  - veřejná dopravní a technická infrastruktura
  - stavby pro bydlení (rodinné domy, rodinné dvojdomy, řadové rodinné domy)
- rozhodnutí o změně využití území
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

## **10. Druh a účel umísťovaných staveb**

Všechny stavby, navržené v rámci regulačního plánu, jsou charakterizovány jako trvalé.

| veřejná infrastruktura  | stavby pro bydlení  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ komunikace</li> <li>○ chodníky</li> <li>○ vjezdy na pozemky + parkování</li> <li>○ vodovod</li> <li>○ kanalizace</li> <li>○ STL plynovod</li> <li>○ kabelové vedení NN</li> <li>○ veřejné osvětlení</li> <li>○ sdělovací vedení</li> <li>○ veřejná prostranství</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ rodinné domy</li> <li>○ rodinné dvojdomy</li> <li>○ řadové rodinné domy</li> </ul> |

## **11. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)**

Pro vytvoření identity lokality jsou významné podmínky prostorového uspořádání staveb ovlivňující vnímaný prostor.

Pro identifikaci jsou v grafické části znázorněny osy komunikací, od kterých jsou odvozeny hranice oddělující vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení a následně stavební čáry a stavební hranice (viz. výkres č.1).

- **Stavební čáry, hranice:**

- stavební čáry jsou v souběhu s hranicí, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení (viz. výkres č.1)
- objekty rodinných domů budou osazeny na stavební čáry ve vzdálenostech 6,0 a 7,5m (vyjma parcely č.51) od hranice oddělující vymezené pozemky pro bydlení v rodinných domech od veřejného prostranství (viz. výkres č.1)
- zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k navržené komunikaci, za umístění na stavební čáru se považuje pokud většina hlavní fasády objektu leží na stavební čáře; odskočení části hlavního objektu (např. vstup, balkón) nebo garáže musí být rovnoběžné se stavební čarou; garáž je možné odskočit od stavební čáry pouze směrem od komunikace
- stavební čára a hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění hlavního objektu a garáže; stavby, které nevyžadují stavební povolení ani stavební ohlášení, musí být vzdáleny min. 2 m od hranice pozemku

- **Výška zástavby:**

- výška objektů rodinných domů – max. 1 NP + obytné podkroví
- výška řadových rodinných domů – max. 1.NP + obytné podkroví
- zástavba je navržena nepodsklepená; podsklepení je přípustné za podmínky, že základové a terénní poměry budou vhodné

- **Architektonické řešení:**

- architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter, měřítko a obraz obce
- objekty rodinných domů budou, v rámci skupiny vymezených pozemků pro rodinné domy podél přilehlého veřejného prostranství, řešeny hmotově a architektonicky jednotně (bez zdobných prvků), výšky zástavby a typu zastřešení (šikmé střechy) hlavních objektů i doplňkových staveb
  - hřebeny šikmých střech nad hlavní hmotou objektu budou orientovány rovnoběžně nebo kolmo na přilehlé veřejné prostranství, ze kterého je navržen vjezd na pozemek
- stavby rodinných domů zakládat na jednoduchém protáhlém půdorysu s pravoúhlým napojením případných bočních křídel, nepoužívat víceboké výstupky
- zastřešení staveb řešit sedlovými střechami se sklonem střešních rovin 35 až 45 stupňů s plnými štíty, případně polovalbami. V odůvodněných případech lze uplatnit rovněž střechy valbové, příp. pultové, zejména u dvorních křídel
- případné samostatné garáže a doplňkové stavby zastřešit stejným způsobem jako budou zastřešeny stavby rodinných domů.
- používat střešní krytinu skládanou taškovou v provedení cihlově červeném, červenohnědém případně hnědém
- pro prosvětlení obytného podkroví používat přednostně střešní okna. U vikýřů preferovat typ pultový a umísťovat je tak, aby se neuplatňovaly v dálkových pohledech

- fasády staveb opatřovat omítkou (alespoň z převážné části), barvu omítek volit ve světlých přírodních barvách
- u navržených rodinných domů je uvažováno s vestavbou min. jednoho odstavného stání na bytovou jednotku a krátkodobým parkováním na pozemku
- **Forma zastavění, odstupy:**
  - je navržena otevřená a řadová forma zástavby - objekty s bočním a bez bočního odstupu
  - minimální odstupy mezi rodinnými domy, dvojdomy a řadovkami (jako celku) jsou znázorněny na výkresech č.01 a č.06; v odůvodněných případech (po schválení příslušným stavebním úřadem) lze pro umístění stavby využít minimální vzdálenost stanovenou zákonem, tj. min. 2 metry od hranice pozemku, při dodržení vzdálenosti 7 metrů mezi povrchy budov; pro umístování garáží platí podmínka minimálního odstupu 2 metry od hranice pozemku
  - na stavebních pozemcích lze umístit garáže a drobné stavby, pokud plní doplňkovou funkci rodinného domu; garážové objekty mohou být umístěny přímo v domech nebo jako samostatné objekty buď volně stojící nebo k domu přistavěné; polohové umístění venkovních garáží je prioritně možné naproti budovaným sjezdům k parcelám; jejich vzhled nebude rušivý a bude maximálně přizpůsoben architektuře hlavní budovy
  - další doplňkové stavby jako skleníky, altány, pergoly, kotce pro psy apod. jsou možné, nebudou působit rušivě a budou povoleny příslušným stavebním úřadem
  - odpadní jímky, čistírny odpadních vod a studny nebudou umístovány
- **Uliční prostor je vymezen:**
  - hranicí pozemků s rozdílným způsobem využití, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení a pozemků pro veřejnou zeleň
- **Intenzita využití pozemků:**

koeficient zastavění (index zastavění) pozemku udává přípustný počet m<sup>2</sup> zastavěné plochy na m<sup>2</sup> pozemku

  - u pozemků pro bydlení v rodinných domech max 0,40
  - u pozemků pro bydlení v řadových rodinných domech a dvojdomcích max 0,60

## **12. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

- napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu - z přilehlých veřejných prostranství navrženými vjezdy (viz. výkresy č. 1, 2), poloha vjezdu na pozemek bude upřesněna dle dispozičního řešení objektu
- napojení na veřejnou technickou infrastrukturu - stavby budou napojeny přípojkami na navržené inženýrské sítě umístěné v přilehlých veřejných prostranstvích
- přípojky inženýrských sítí k jednotlivým rodinným domům budou povoleny na základě územního souhlasu (v regulačním plánu zakresleny nejsou)
- přípojky inženýrských sítí budou zaústěny na hranicích jednotlivých stav. pozemků do připojovacího objektu (sdružený pilíř), dle požadavků správců inž. sítí



**13. Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území**

Regulační plán nevymezuje podmínky pro změny staveb. V lokalitě se v současnosti nenachází žádné stavby. Lokalita bude zastavována novou zástavbou.

**14. Podmínky pro vymezení ochranná pásma**

Regulační plán nevymezuje žádná nová ochranná pásma, nutno je respektovat pásma vyplývající z platné legislativy.

**15. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

V řešeném území nejsou vymezeny pozemky pro územní systém ekologické stability.

**16. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Dopravní a technická infrastruktura bude vybudována před zahájením výstavby rodinných domů. Výstavba bude probíhat postupně od spodní části, směrem k horní části řešeného území.

**17. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst.1 stavebního zákona**

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení nejsou v rámci RP vymezeny.

# OCHOZ U BRNA

LOKALITA POD SKALKOU

---

Regulační plán

## C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ RP

ZHOTOVITEL: *ETNA – PROJEKTY STAVEB*

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Akce:                            | <b>Regulační plán obytné zóny Ochoz u Brna,<br/>lokalita "POD SKALKOU"</b> |
| Evidenční číslo:                 | 20-2008  |
| Pořizovatel:                     | Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby                                     |
| Jednatelé společnosti:           |  |
| Projektanti:                     |  |
| urbanismus, architektura:        | Ing. Libor Cejpek<br>Ing. arch. Michal Zlatuška                            |
| dopravní řešení:                 | Ing. Libor Pivnička  |
| vodní hospodářství:              | Ing. Josef Doležal   |
| energetika, spoje:               | Ing. Zbyněk Pecina   |
| ekologie, životní prostředí:     | Ing. Libor Cejpek  |
| zemědělství, ochrana ZPF, PUPFL: | Ing. Miroslava Řehořková   |

Třebíč, 2012

Tel.: 602 721 614

e-mail: etna@etna-project.com

## C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ RP

### OBSAH DOKUMENTACE:

|   |    |
|---|----|
| 1. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu .....   | 1  |
| 2. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem .....   | 1  |
| 3. Údaje o splnění zadání regulačního plánu .....   | 1  |
| 4. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce .....  | 1  |
| 4.1. Urbanistická koncepce .....  | 1  |
| 4.2. Koncepce dopravní infrastruktury .....   | 3  |
| 4.3. Koncepce technické infrastruktury .....  | 5  |
| 4.4. Nakládání s odpady .....   | 9  |
| 4.5. Občanské vybavení .....  | 9  |
| 4.6. Civilní obrana a požární ochrana .....   | 10 |
| 4.7. Urbanistická ekonomie .....  | 11 |
| 4.8. Ostatní údaje .....  | 12 |
| 5. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí .....   | 12 |
| 6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....  | 12 |
| 6.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu .....  | 12 |
| 6.2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa .....   | 13 |
| 7. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území ..... | 13 |
| 7.1. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území .....   | 13 |
| 7.2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území .....   | 14 |
| 7.3. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů .....   | 14 |
| 7.3.1. Limity stanovené zvláštními právními předpisy .....  | 14 |
| 7.3.2. Nemovitě kulturní památky .....  | 14 |
| 7.3.3. Archeologie .....  | 14 |
| 7.3.4. Ochrana přírody .....  | 14 |
| 7.3.5. Ochranná pásma .....   | 14 |
| 7.3.6. Ochrana před povodněmi .....   | 14 |
| 7.3.7. Ochrana přírodních zdrojů .....  | 15 |
| 7.3.8. Ochrana zemského povrchu .....   | 15 |
| 7.3.9. Stavební uzávěry .....   | 15 |
| 8. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob .....                                     | 15 |
| 9. Odůvodnění pořizovatele .....  | 32 |

## **1. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu**

Lokalita „Pod Skalkou“ náleží k zásadním plochám vymezeným (v rámci ÚP Ochoz u Brna) pro rozvoj bydlení v obci. Vzhledem k poloze, rozsahu území a nutnosti uspořádat obslužné koridory, se obec rozhodla zpracovat na tuto lokalitu regulační plán.

## **2. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem**

Z hlediska nadřazené dokumentace, nejsou žádné požadavky na území „Pod Skalkou“.

Řešení navržené v regulačním plánu je v souladu se schváleným ÚP Ochoz u Brna.

## **3. Údaje o splnění zadání regulačního plánu**

Zadání bylo součástí ÚP Ochoz u Brna.

## **4. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce**

V současné době je území prostorově vymezeno především po obvodu – z východu, západu a jihu stávající obytnou zástavbou. Ze severu místní komunikací a souvislým lesním porostem. Vnitřní část lokality není zastavěna, dominuje orná půda. Rozloha řešeného (zastavitelného) území je cca 5,46 ha.

### ***Hlavní cíle regulačního plánu:***

- rozlišit soukromé prostory od veřejných (plochy pro bydlení od veřejných prostranství - ulic a vyřešit přilehlé parkové úpravy)
- dořešit obsluhu území (především dopravní a řešení likvidace odpadních vod)
- zajistit lokalitě prostorovou identitu v kontextu obce
- dořešit napojení lokality na organismus obce

### **4.1. Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce vychází ze zásad trvale udržitelného prostředí a je ovlivněna především těmito podmínkami - polohou ve struktuře obce, přírodními podmínkami, podmínkami stanovenými ve schváleném územním plánu obce, současným stavem rozvoje území, včetně přístupu k jednotlivým pozemkům a vedením tras inženýrských sítí.

Snahou je v daném území nabídnout optimální počet rodinných domů s možností výběru velikosti a orientace stavebního pozemku. Navržené prostorové členění je dáno možnostmi napojení území na stávající komunikační systém, rozložením funkcí a trasováním inženýrských sítí.

Hlavní napojení lokality na komunikační skelet jsou navržena na jihovýchodní straně lokality nově zbudovanou křižovatkou se státní komunikací II. tř. 383. Navazující obytné ulice jsou vesměs oboustranně obestavěné.

Z hlediska využití a vymezení pozemků je lokalita navržena pro bydlení v rodinných domech, dvojdomcích a řadových rodinných domech. Obytné území doplňují na jihozápadní a v centru plochy veřejné zeleně (veřejné parky s možností umístění víceúčelových hřišť a rybník, který má funkci retenční nádrže dešťových vod).

#### A) VYMEZENÍ POZEMKŮ

Většina pozemků v řešeném území je v soukromém vlastnictví, některé pozemky jsou ve vlastnictví obce Ochoz, Lesů ČR a Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Stávající uspořádání parcel nedovoluje efektivní využití území, proto jej nelze v regulačním plánu respektovat. V rámci řešení regulačního plánu jsou vymezeny nové stavební pozemky odpovídajících parametrů. Dalším důvodem je nutnost zajištění přístupnosti stavebních pozemků, proto jsou pro obsluhu území navrženy pozemky veřejných prostranství.

#### B) POZEMKY PRO BYDLENÍ

Je navrženo 32 stavebních pozemků pro rodinné domy, 8 stavebních pozemků pro rodinné dvojdomy a 12 stavebních pozemků pro řadové rodinné domy. Celková plocha pro bydlení je navržena na 52 parcelách o rozloze cca 4,0 ha.

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Stavební pozemky pro rodinné domy:        | 28.926 m <sup>2</sup>       |
| Stavební pozemky pro rodinné dvojdomy:    | 4.118 m <sup>2</sup>        |
| Stavební pozemky pro řadové rodinné domy: | 5.893 m <sup>2</sup>        |
| <b>Celkem:</b>                            | <b>38.937 m<sup>2</sup></b> |

#### C) POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Pro obsluhu pozemků v řešeném území jsou navržena veřejná prostranství, která zahrnují komunikace, chodníky, trasy inženýrských sítí, uliční zeleň; jejich rozmístění je patrné z grafické dokumentace. V řešeném území jsou vymezeny ulice s obslužnými komunikacemi a pěší komunikace.

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Obslužné komunikace (komunikace, parkoviště, vjezdy): | 8.286 m <sup>2</sup>        |
| Uliční zeleň (zelené pásy):                           | 2.516 m <sup>2</sup>        |
| Pěší komunikace (chodníky):                           | 1.568 m <sup>2</sup>        |
| <b>Celkem:</b>  | <b>12.370 m<sup>2</sup></b> |

#### C<sup>1</sup>) POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ

Pro posílení přírodní složky v území v lokalitě navrženy pozemky veřejné zeleně. V rámci pozemků veřejné zeleně jsou pak vymezeny plochy vhodné pro umístění sportovních aktivit (víceúčelových hřišť a vodní plochy). **Způsob a výběr rostlin a stromů pro osázení veřejného prostranství v severní části lokality, sousedícího s pozemky chráněné zeleně, musí být před započítáním prací odsouhlaseno Správou CHKO Moravský kras.**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Veřejná zeleň:      | 5.273 m <sup>2</sup>       |
| Víceúčelová hřiště: | 535 m <sup>2</sup>         |
| Vodní plocha:       | 202 m <sup>2</sup>         |
| <b>Celkem:</b>      | <b>6.010 m<sup>2</sup></b> |

**D) POZEMKY CHRÁNĚNÉ ZELENĚ**

Původní pásmo chráněné zeleně od místní komunikace pod lesem, které není součástí stavebních parcel.

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Pásmo chráněné zeleně: | 7.526 m <sup>2</sup>       |
| <b>Celkem:</b>         | <b>7.526 m<sup>2</sup></b> |

**4.2. Koncepce dopravní infrastruktury****A) SILNIČNÍ DOPRAVA**

Komunikační napojení je navrženo zejména ze silnice II/383 (p.č. 2225/3 v k.ú. Ochoz u Brna). Staničení silnice cca 7,5 dle pasportu silnic vlevo. Jedná se o křižovatku, kdy je napojovaná komunikace místní komunikací obslužnou a hlavní silnicí je silnice II/383.

Jako další komunikační napojení je západní propojkou, řešenou jako pojížděný chodník šířky 3,0 m. Tato komunikace bude používána pro pěší a cyklisty. Její plošné uspořádání a konstrukce zpevnění bude umožňovat i případný průjezd vozidel záchranné služby a hasičů. Vjezd touto komunikací bude omezen dopravní značkou B11 Zákaz vjezdu motorových vozidel.

Lokalita obsahuje více obslužných komunikací se vzájemným propojením. Pro výhledové napojení na budoucí zástavbu a návazně místní dopravní systém je vytvořeno slepé rameno v severozápadní části řešeného území.

Místní obslužná komunikace (označení „trasa A“) jsou navrženy ve funkční třídě C v kategorii MO2 10,5/6,5/30 (tedy směrově nerozdělená dvoupruhová komunikace, šířka prostoru pro místní komunikaci 10,5 m, šířka hlavního dopravního prostoru 6,50 m, návrhová rychlost 30 km/h) podle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, šířka mezi obrubami 6,0 m. V prostoru před řadovými domy je komunikace navržena jako směrově rozdělená s možností otáčení a jednostrannými parkovacími stáními.

Ostatní místní komunikace (trasy „B“, „C“) jsou navrženy jako dopravně zklidněné komunikace v kategorii D1 - obytná zóna (uliční prostor šířky 9,0, resp. 13,0 a 14,5 m, v jedné úrovni jízdní pruh 3,5 m, resp. 6,0 m a přilehlé parkovací pásy se zelení a prostor pro chodce, rychlost v obytné zóně bude 20 km/h).

Navržený podélný sklon komunikací bude kopírovat co nejvíce terén (min podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, max u obslužné nesmí překročit 9%, příp. 12%, v obytné zóně výsledný sklon 8,33%, příp. 12,5 %).

Pro zklidnění dopravy budou vjezdy do obytných ulic opatřeny zvýšenou obrubou s převýšením 50mm a křižovatky budou vyvýšeny.

Podél obslužné komunikace trasy „A“ jsou navrženy chodníky, u ostatních komunikací se počítá se smíšeným provozem chodců a vozidel v hlavním dopravním prostoru formou obytných zón

Součástí komunikací bude řešeno nové odvodnění vozovky a to prostřednictvím uličních vpustí se sedimentačním prostorem s přípojkami do dešťové kanalizace.

**Sjezdy k nemovitostem v prostoru komunikačního napojení**

Vytvořením nové křižovatky bude uspořádání vodorovného dopravního značení upraveno pro možnosti obousměrného vjíždění a vyjíždění ke stávajícím rodinným domům takto:

- Sjezd k č.p. 106 a č.p. 88 bude řešen přerušeným dopravním stínem vyznačeným vodorovnou dopravní značkou V13a šikmé rovnoběžné čáry.

- Sjezd k č.p. 29 je bezproblémový v místě naproti stykovému připojení vedlejší komunikace.

- Sjezd k č.p. 28 - zde je možný přejezd vodorovného dopravního značení V1a Podélná čára souvislá - viz §18 vyhláška 30/2001 Sb, kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích „značku V1a je zakázáno přejíždět nebo ji nákladem přesahovat, pokud to není nutné k objíždění, odbočování na místo ležící mimo pozemní komunikaci nebo vjíždění na pozemní komunikaci z místa ležícího mimo pozemní komunikaci“

- Sjezd k č.p. 36 bude řešen přerušeným dopravním stínem vyznačeným vodorovnou dopravní značkou V13a šikmé rovnoběžné čáry.

Ke všem nemovitostem tedy bude umožněn obousměrný vjezd a výjezd. Dopravní značení je zřejmé z výkresové přílohy Situace 1:500.

## **B) VEŘEJNÁ DOPRAVA**

Stávající autobusová zastávka veřejné autobusové dopravy je umístěna v centru obce, izochrona 500 m pokryje celé řešené území.

## **C) NEMOTOROVÁ DOPRAVA**

Řešené území s výjimkou jižní trasy „A“ je navrženo jako obytná zóna, tedy zklidněné komunikace se smíšeným provozem chodců a automobilů. Funkční skupina D1 s návrhovou rychlostí 20 km/hod. Podél obslužné místní komunikace trasy „A“ jsou navrženy samostatné chodníky v dopravním prostoru komunikace, navazující na stávající pěší trasy.

## **D) STATICKÁ DOPRAVA**

### **Výpočet počtu odstavných a parkovacích míst**

výpočet vychází z ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, čl. 14.1.11 s následujícími předpoklady:

Stupeň automobilizace 1:2,5

$k_a = 1,0$

Obec do 5000 obyvatel, skup. A

$k_p = 1,0$

### Základní ukazatel výhledového počtu odstavných stání $O_o$ :

Obytný dům rodinný, byt nad 100 m<sup>2</sup> 32 + 8 + 12 = 52 účelových jednotek

1 stání na 0,5 účelových jednotek.

$O_o = 52/0,5 = 104$  odstavných stání

### Základní ukazatel výhledového počtu parkovacích stání $P_o$ :

Obytný okrsek s 250 obyvateli, 1 stání na 20 účelových jednotek.

$P_o = 250/20 = 13$  parkovacích stání

### **Celkový počet odstavných a parkovacích stání**

$N = O_o \times K_a + P_o \times k_a \times k_p = 104 \times 1,0 + 13 \times 1,0 \times 1,0 = 117$  stání



**Navrhovaný počet odstavných a parkovacích stání:**

- Jednotlivé domy 32 ks, v rámci parcely budou zbudovány 2 odstavná stání, celkem 64 stání.
- Dvojdomy celkem 8 ks, v blízkost navržena odstavná plocha pro 27 vozidel.
- Řadové domy celkem 12 ks, v blízkosti je navržena odstavná plocha pro 24 vozidel.
- Další parkovací místa na komunikacích celkem 30 stání.

Celkem potřeba 117 odstavných a parkovacích stání.

Navrženo  $(64+27+24+30) = 145$  stání.

**4.3. Koncepce technické infrastruktury****A) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Pitná voda pro zásobení předmětné lokality pro výstavbu rodinných domů bude odebírána z veřejného vodovodu v obci Ochoz.

**Potřeba vody:**

|   |                        |
|---|------------------------|
| Počet obyvatel v lokalitě - výhledový stav                                  | 250 obyvatel           |
| Potřeba pitné vody podle přílohy č.12                                       | 46 m <sup>3</sup> /rok |
| Koeficient denní nerovnoměrnosti $k_d$                                      | 1,5                    |
| Koeficient hodinové nerovnoměrnosti pro lokalitu sídelního charakteru $K_h$ | 2,1                    |
| Roční potřeba vody  | 11.055 m <sup>3</sup>  |
| Měsíční potřeba vody  | 921 m <sup>3</sup>     |
| Denní potřeba vody  | 30,3 m <sup>3</sup>    |
| Průměrná potřeba vody   | 0,35 l.s <sup>-1</sup> |
| Maximální denní potřeba vody $Q_d$  | 0,55 l.s <sup>-1</sup> |
| Maximální hodinová potřeba vody $Q_h$                                       | 1,16 l.s <sup>-1</sup> |

- Velikost potřeby vody se může mírně měnit podle skutečného počtu obyvatel.
- Potřebný akumulací prostor pro vyrovnání odběru musí být zohledněn v provozním řádu veřejného vodovodu.
- Voda pro hasební účely bude zajištěna pomocí nadzemního hydrantu osazeného před AT stanicí. Rodinné domy musí být v tomto případě do dojezdové vzdálenosti 600 metrů. Problematika bude dále koncepčně řešena v dalším stupni.
- Vlastní objekt vodovodu je navržen z potrubí z PE-HD RC100, SDR 17, profilu DN 90.
- Vodovodní síť je zokruhována.

**B) ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD****Širší vztahy:**

V Ochozu je vybudována oddílná kanalizace. Splaškové vody jsou přečerpávány na ČOV Bílovice nad Svitavou, srážkové vody jsou vypouštěny do Ochozského potoka. Podmínkou likvidace odpadních vod je intenzifikace ČOV Bílovice nad Svitavou.

**Řešené území:****Systém kanalizace:**

Kanalizace z řešené lokality řešena jako oddílná, odvádějící splaškové vody z objektů do veřejné splaškové kanalizace a srážkové vody z komunikací a zpevněných ploch do Ochozského potoka. Dešťové vody na pozemcích rodinných domů budou zasakovány.

**Charakteristika povodí a zástavby:**

Pro splaškovou kanalizaci je navržen jednotný profil potrubí, a to DN 250. Materiál bude specifikován na základě požadavku budoucího správce, v této dokumentaci se navrhuje kameninové potrubí. Pro dešťovou kanalizaci je navrženo plastové potrubí DN 300 a DN 400 SN 8.

- Lokalita je určena pouze pro výstavbu objektů bydlení.
- Plocha povodí činí cca 6,6 ha.

**Dešťové vody z extravilánu:**

Vzhledem k návrhu lokality a konfiguraci terénu je možno konstatovat, že extravilánové vody budou významně ovlivňovat dešťovou kanalizaci, která bude vybavena dešťovou zdrží.

**Dešťové vody z řešeného území:**

Rozdělení řešeného území na jednotlivé kanalizační okrsky bude řešeno tzv. střešovou metodou. Výpočet odtoku dešťových vod bude proveden na základě plochy povodí, intenzity směrodatného deště a součinitele odtoku, který bude stanoven pro každou část řešeného území individuálně na základě ČSN 73 6701 - Stokové sítě a kanalizační přípojky s ohledem na sklon území a druh povrchu. Kanalizační stoky budou navrženy na základě těchto výpočtů.

Dešťové vody budou tak odvedeny samostatnou dešťovou kanalizací do stávající dešťové kanalizace.

***Zastavěná plocha 1,020 ha***

|   |            |
|---|------------|
| Intenzita návrhového deště 161 l/s/ha pro $n =$         | 0,5        |
| Odtokový koeficient                                     | 0,9        |
| Odtokové množství $Q_s = 1,020 \times 0,9 \times 161 =$ | 147,8 l/s. |

***Zatrávněná plocha 4,084 ha***

|   |          |
|---|----------|
| Intenzita návrhového deště 161 l/s/ha pro $n =$         | 0,5      |
| Odtokový koeficient                                     | 0,1      |
| Odtokové množství $Q_t = 4,084 \times 0,1 \times 161 =$ | 65,8 l/s |

***Zpevněné plochy 1,266 ha***

|   |           |
|---|-----------|
| Intenzita návrhového deště 161 l/s/ha pro $n =$         | 0,5       |
| Odtokový koeficient                                     | 0,8       |
| Odtokové množství $Q_k = 1,266 \times 0,8 \times 161 =$ | 163,1 l/s |

***Dešťový odtok ze zástavby celkem:***

$$Q = Q_s + Q_t + Q_k = 147,8 + 65,8 + 163,1 = 376,7 \text{ l/s}$$

**Geotechnický průzkum:**

Pro lokalitu Pod Skalkou byl zpracován geotechnický průzkum v červnu 2006, zpracovatel Mgr. Vojtěch Dvořák a Mgr. David Wilimský, Barvy 5, Brno. V lokalitě bylo provedeno pět vrtaných sond. Vrtly byly hloubeny jádrovým způsobem. Součástí geotechnického průzkumu byly zjištěny hydrogeologické poměry. Hladina podzemní vody byla zjištěna pouze u vrtu J-103 a to v hloubce 4,2m. Založení komunikací, IS a rodinných domů se předpokládá nad úrovní hladiny podzemní vody. Vzhledem k hloubce hladiny podzemní vody se nepředpokládá výrazné ovlivnění hydrogeologických poměrů budoucí výstavbou. Je však vhodné před započítáním těchto prací provést pasportizaci stávajících hydrogeologických objektů, ze kterých je čerpána podzemní voda. U každého objektu je třeba zaznamenat označení objektu, hloubku HPV, datum měření a záznam nechat podepsat vlastníkem nebo nájemcem objektu. Tyto údaje představují jak ochranu vlastníků a nájemců objektů před případným znehodnocením nebo ztrátou podzemní vody, tak ochranu investora stavby před neoprávněnými nároky uživatelů hydrogeologických objektů.

**Odtok z povodí před zástavbou:**

Odtok byl vypočítán metodou CN křivek na podkladě mapy 1:10 000 pro stoletý déšť, povodí bez vyvinuté údolnice počítáno jako jeden svah.

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Plocha povodí              | 29,8 ha              |
| Délka údolnice             | 1.187 m              |
| Průměrný sklon údolnice    | 8,2 %                |
| Plocha svahu               | 29,8 ha              |
| Průměrný sklon svahu       | 8,25 %               |
| Odtoková křivka            | 64                   |
| Drsnostní koeficient       | 5                    |
| Jednodenní srážkový úhrn   | 80,2 mm              |
| Kritická doba trvání deště | 180 minut            |
| Odtok z povodí             | 445 l/s              |
| Objem povodňové vlny       | 2.856 m <sup>3</sup> |

Předpokládá se odvedení 250 l/s dešťovou kanalizací o sklonu minimálně 0,5 % do Ochozského potoka se zachycením přítoku cizích vod příkopem na hranici zástavby a zdržením v retardační nádrži v nejnižším místě lokality, jak je patrné ze situace stavby.

**Splaškové vody:****Výpočet množství odpadních vod a znečištění:*****Výpočet množství odpadních vod:***

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Počet obyvatel v lokalitě - výhledový stav | 250 obyvatel               |
| Specifické množství odpadních vod          | 46 m <sup>3</sup> /rok     |
| Průměrné denní množství odpadních vod Qd   | 30 m <sup>3</sup> /den     |
| Roční množství odpadních vod z lokality    | 10.955 m <sup>3</sup> /rok |

Průměrný odtok 0,33 l/s

#### **Výpočet znečištění:**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Specifické znečištění odpadních vod       | 33 g BSK <sub>5</sub> /den |
| Produkováno znečištění v BSK <sub>5</sub> | 14,85 kg/den               |
| Produkováno znečištění v BSK <sub>5</sub> | 5.420 kg/rok               |

#### **Domovní přípojky**

Součástí návrhu kanalizace jsou domovní přípojky splaškové kanalizace. Počet přípojek, jejich délky a profily budou řešeny v dokumentaci pro stavební řízení. Přípojky splaškové kanalizace jsou navrženy z plastového potrubí DN 150.

#### **Návrh řešení přípojek**

Každý objekt bude mít vždy jednu přípojku splaškové kanalizace. Na soukromém pozemku bude svod splaškové kanalizace sveden do samostatné revizní šachty DN 300. Dále bude pokračovat přípojka až po navržené stoky v komunikaci.

### **C) ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

V prostoru řešeného území se nachází stávající vedení VN 22 kV, které bude přeloženo zemním kabelem, na kterém bude zřízena kabelová smyčka pro napájení navržené zděné trafostanice.

Připojení zástavby rodinných domků je na distribuční síť. V území bude vybudována jedna zděná trafostanice, ze které bude vyvedeno kabelové vedení NN napájející jednotlivé nemovitosti. Na hranicích jednotlivých pozemků budou domovní pojistkové skříně zabudované do oplocení objektů současně se skříněmi elektroměrnými. Kabel bude uložen v hloubce cca 70 cm, ve vozovce 1,0 m. Bude chráněn výstražnou fólií, v křížení nebo ve stísněných poměrech bude uložen do chrániček.

#### **Zatížení bytových odběrů:**

Je navržena bytová zástavba v kategorii elektrizace A, (základní - osvětlení, drobné spotřebiče), částečně s možností kategorie B, (základní - osvětlení, el. vaření, drobné spotřebiče), počet b.j. 72.

$$P_b = 1,26 \times 1,0 \times 72 = 90,7 \text{ kW}$$

#### **Zatížení nebytového odběru:**

Podíl nebytového odběru na bytovou jednotku je 0,15 kW/bj.

$$P_n = 0,15 \times 72 = 10,8 \text{ kW}$$

#### **Celkové zatížení lokality:**

$$P_{\text{celk}} = 101,5 \text{ kW}$$

Pro bytovou výstavbu je navržena jedna trafostanice. V případě potřeby je možno další trafostanice doplnit.

**D) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Jednotlivé parcely pro výstavbu rodinných domků budou napojeny novými STL plynovodními přípojkami z nového STL plynovodního řádu, který bude do nově vzniklé ulice prodloužen v rámci výstavby inženýrských sítí.

Plynofikace je navržena dle příslušných ČSN a požadavků RWE JmP na zemní plyn. Projekt řeší rozvod plynu dle ČSN EN 1775 a připojení na STL plynovod dle TPG 702 01 „Plynovody a přípojky s nízkým a středním tlakem“ pomocí polyetylen potrubí. Médium je zemní plyn s provozním přetlakem 2,2 kPa.

**Výpočet potřeby zemního plynu, počet b.j. 72:**

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| 72 x plynový kotel 15 kW ( vč. TUV ) á 2,0 m <sup>3</sup> /h   | 144,00 m <sup>3</sup> /h      |
| <u>72 x plynový sporák (kombi) 11 kW á 0,8 m<sup>3</sup>/h</u> | <u>57,60 m<sup>3</sup>/h</u>  |
| <b>celkem</b>  | <b>201,60 m<sup>3</sup>/h</b> |

**E) SPOJE**

Sdělovací kabely zahrnují výhledové rozvody telefonu, místní sítě, kabelové televize atd. Pro lokalitu budou nalezeny rezervy pro tyto sítě.

**F) VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Venkovní osvětlení pro funkční třídu komunikací C3 má stupeň osvětlení IV (intenzita osvětlení 4lx, celková rovnoměrnost 1:5, svítidla musí splňovat požadavky stupně 2). Jsou navržena parková svítidla na stožárech výšky 4 m, propojení kabelem a zemnicím páskem. Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody v obci, případně bude u nové trafostanice zřízen nový zapínací bod – rozvaděč RVO.

**G) ULOŽENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ**

Vodorovné vzdálenosti respektují ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Sítě jsou uloženy v zeleném pásu nebo chodníku, kanalizace a plyn ve vozovce. Svislé uložení musí respektovat výše uvedenou ČSN.

**4.4. Nakládání s odpady**

Komunální odpad bude stejně jako v celé obci řešen svozem na skládku mimo řešené území. V řešeném území budou rozmístěny jednak kontejnery, jednak každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad. Nádoby na komunální odpad budou umístěny na pozemcích producenta odpadu.

**4.5. Občanské vybavení**

V řešeném území nejsou vymezeny pozemky pro občanské vybavení veřejného zájmu, které by byly zařazeny do veřejné infrastruktury.

#### 4.6. Civilní obrana a požární ochrana

Z hlediska požárního je možno charakterizovat stavbu jako stavbu bez požárního rizika, neboť dominujícím stavebním materiálem jsou nehořlavé materiály. Jediným médiem, které vyžaduje zvláštní pozornost z hlediska požární ochrany je plynovodní potrubí, kterým bude dopravován zemní plyn, tedy hořlavina, která tvoří se vzduchem výbušnou směs. Při normální přepravě nehrozí nebezpečí výbuchu či požáru, neboť je plynovod hermeticky uzavřen proti vniknutí vzduchu a je pevnostně dimenzován na příslušný tlak. Operace na plynovodech provádí odborní pracovníci provozovatele za odpovídajících bezpečnostních opatření. Požární ochrana spočívá v preventivních a represivních opatřeních.

##### Preventivní část PO se zajišťuje:

- dodržováním platných ČSN a ostatních bezpečnostních předpisů
- po uvedení plynovodu do provozu provádí provozovatel zařízení pochůzkovou službu, periodickou údržbu a pohotovost jako součást protipožární prevence.

##### Represivní část PO řeší 3 typy havárií:

- únik plynu s následným hořením
- únik plynu s výbuchem
- únik plynu bez výbuchu a hoření

##### Požární technické hodnoty zemního plynu:

- hutnost (vzduch = 1) 0,717 - 0,870
- bod vznícení 537 °C
- dolní mez výbušnosti 4 %
- horní mez výbušnosti 14,8 %
- výhřevnost 38,1 MJ.m<sup>3</sup>
- hasební látka voda, prášek

Dokumentace je zpracována dle příslušných ČSN, které svými požadavky na volbu trasy a technickými požadavky na materiály, jejich zkoušky a zkoušky smontovaného potrubí zaručují i protipožární bezpečnost projektovaného zařízení.

V předložené dokumentaci jsou podmínky požární ochrany splněny a to i v těch případech, kdy nelze dodržet předepsané minimální vzdálenosti od ostatních zařízení a to navrženými technickými opatřeními (tloušťka stěny potrubí, zesílení izolace, krytí ap.).

Ochranná pásma plynového zařízení jsou stanovena Zákonem č. 458/2000Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci (energetický zákon).

Před uvedením plynovodního zařízení do provozu zpracuje provozovatel požární poplachové směrnice. Ke stanovení požárních jednotek přivolaných na pomoc při likvidaci požáru poskytne orgánu požární ochrany potřebné mapové podklady pro zpracování poplachového plánu.

Během výstavby jsou povinni dodavatel a investor dodržovat veškerá požární opatření, zejména tam, kde se předpokládá zvýšené požární nebezpečí. Za požární bezpečnost odpovídá dodavatel. V místě stavebního dvora v případě nebezpečí budou použity ochranné požární prostředky (hasící přístroje, voda) - je věcí budoucího dodavatele stavby.

Potřeba vody pro hasební účely bude zajištěna z navržených vodovodních řadů.

Z hlediska CO nejsou kladeny na navrhovanou stavbu žádné požadavky.

Potřeby civilní obrany a požární ochrany po dokončení stavby budou respektovány. Během stavby bude dodavatel udržovat staveniště sjízdné pro pohotovostní vozidla hasičů a bude udržovat přístupné požární hydranty. Návrh vodovodu řeší i zabezpečení požární vody pro území po dokončení stavby. Požadavky civilní ochrany bude možno specifikovat až po upřesnění využití území.

Pro bilancování ploch potřebných pro ukrytí obyvatel je nutno počítat na jednu ukrývanou osobu u budování protiradiačních úkrytů svépomocí (tzv. úkryty PRÚ – BS) 1,5 m<sup>2</sup> na jednu ukrývanou osobu.

Při navrhování zástavby na nových plochách při stávajících i nově navržených důležitých místních komunikacích je nutno zajistit jejich nezavalitelnost při rozrušení okolní zástavby.

V případě, že zástavba hraničí s těmito komunikacemi, musí šířka uličního prostoru být minimálně  $(V1 + V2):2 + 6$  m, při jednostranné zástavbě  $V/2 + 3$  m, přičemž V1, V2 a V jsou průměrné výšky budov po střešní římsu v m, což uliční prostor o šířce 12 m u obslužných komunikací splňuje.

#### 4.7. Urbanistická ekonomie

##### Plošné ukazatele:

| pozemky pro  | výměra v m <sup>2</sup> |
|--|-------------------------|
| bydlení – rodinné domy   | 28.926 m <sup>2</sup>   |
| bydlení – rodinné dvojdomy   | 4.118 m <sup>2</sup>    |
| bydlení – řadové rodinné domy  | 5.893 m <sup>2</sup>    |
| veřejná prostranství   | 18.380 m <sup>2</sup>   |
| • komunikace, vjezdy   | 7.121 m <sup>2</sup>    |
| • chodníky   | 1.568 m <sup>2</sup>    |
| • parkování  | 1.165 m <sup>2</sup>    |
| • uliční zeleň (zelené pásy)   | 2.516 m <sup>2</sup>    |
| • veřejná zeleň (+ vodní plocha 202m <sup>2</sup> a hřiště 535m <sup>2</sup> ) | 6.010 m <sup>2</sup>    |
| chráněná zeleň   | 7.526 m <sup>2</sup>    |

##### Kapacitní možnosti území:

|  |     |
|--|-----|
| počet rodinných domů                             | 32  |
| průměrná velikost parcely u RD (m <sup>2</sup> ) | 904 |
| počet rodinných dvojdomů                         | 8   |
| počet bytových jednotek v dvojdomě               | 2   |
| počet řadových rodinných domů                    | 12  |
| počet bytových jednotek v řadovém domě           | 2   |
| počet obyvatel - odhad                           | 250 |

**Inženýrské sítě:**

| <b>položka</b>                      | <b>počet měrných jednotek</b> |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| vodovod                             | 1144 bm                       |
| kanalizace - splašková              | 1084 bm                       |
| kanalizace - dešťová                | 1219 bm                       |
| STL plynovod                        | 1221 bm                       |
| kabelové vedení VN                  | 286 bm                        |
| kabelové vedení NN                  | 1845 bm                       |
| trafostanice                        | 1 ks                          |
| sdělovací kabely                    | 1811 bm                       |
| kabelové vedení veřejného osvětlení | 1475 bm                       |

**4.8. Ostatní údaje****Předpokládané zahájení výstavby:**

- po vydání stavebního povolení

**Předpokládaná lhůta výstavby:**

- kontinuální, nejprve budou vybudovány inženýrské sítě, poté komunikace a nakonec domy (výstavba bude začínat nejbližší zastavěnému území a postupně pokračovat dále)

**Přístup na stavební pozemky po dobu výstavby:**

- po dobu výstavby budou využity místní komunikace

**Zajištění vody a energií po dobu výstavby:**

- ze stávajících inženýrských sítí

**5. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí**

Pro regulační plán Ochoz – lokalita Pod Skalkou nebylo posouzení vlivů na životní prostředí požadováno.

**6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa****6.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu****Použitá metodika**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona č.334/1992, vyhlášky č.13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č.10/93Sb. a přílohy 3 této vyhlášky.



**Bonitované půdně ekologické jednotky**

V lokalitě se nacházejí zemědělské půdy BPEJ 3.27.11 a 3.40.67 zařazené do IV., respektive V. třídy ochrany.

**Investice do půdy**

V území není provedeno plošné odvodnění zemědělské půdy.

**Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby**

V území nejsou areály zemědělské prvovýroby, jedná se o plochu orné půdy.

**Sít' zemědělských účelových komunikací**

Nebude dotčena sít' obslužných komunikací.

**Zdůvodnění návrhu**

Závazným podkladem je schválený ÚP obce Ochoz vymezující funkční zásady pro řešené území jako rozvojovou plochu pro nízkopodlažní obytnou výstavbu.

| Funkce                               | Výměra celkem | zastavitelná plocha<br>(předpokl. reálný zábor ZPF) |               | Zemědělská<br>půda | Nezemědělská<br>půda |
|--------------------------------------|---------------|---|---------------|--------------------|----------------------|
|                                      |               | 3.27.11 – IV.                                       | 3.40.67 – V.  |                    |                      |
| Bydlení                              | 39.617        | 32.760  | 6.177         | 38.937             | 0                    |
| Veřejná prostranství a veřejná zeleň | 17.700        | 14.073  | 4.427         | 18.500             | 0                    |
| Chráněná zeleň                       | 7.526         | 0   | 0             | 0                  | 0                    |
| <b>CELKEM</b>                        | <b>64.843</b> | <b>46.834</b>                                       | <b>10.604</b> | <b>57.437</b>      | <b>0</b>             |

**6.2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa**

V řešeném území se nevyskytují pozemky určené k plnění funkce lesa. Navrhovaná lokalita nezasahuje do pásma 50 m od okraje lesa.

**7. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

**7.1. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území**

Navrhované řešení je v souladu se stavebním zákonem (SZ) č. 183/2006 Sb., stejně jako s vyhl. č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území.

## **7.2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

Regulační plán řeší umístění výstavby pro bydlení ve formě řadových domů, dvojdomů a samostatně stojících rodinných domů. Lokalita je doplněna i řadou ozeleněných ploch, které se podílejí na záměru, aby lokalita jako celek nenarušovala krajinný ráz. O tomto záměru proběhla řada jednání se Správou chráněné krajinné oblasti Moravský Kras a záměr byl dohodnut. Stanoviska ostatních dotčených orgánů byla kladná, případně dohodnutá. Řešení vychází ze zásad udržitelného rozvoje.

## **7.3. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů**

### **7.3.1. Limity stanovené zvláštními právními předpisy**

Limity využití území podle zvláštních předpisů byly při řešení respektovány, graficky zobrazitelné limity jsou zobrazeny v koordinačním výkrese – č. 6.

### **7.3.2. Nemovité kulturní památky**

Řešené území nezasahuje do památkové zóny, nevyskytují se zde žádné objekty zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek, nenachází se zde žádná stavba, která by přispívala k identitě obce.

### **7.3.3. Archeologie**

Při realizaci každého projektu, který předpokládá zemní práce, je nutno postupovat ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve znění § 22 a 23 památkového zákona včetně posouzení zemních prací organizací oprávněnou k provádění archeologického výzkumu v daném regionu.

### **7.3.4. Ochrana přírody**

Regulační plán respektuje hranici zastavitelného území, která byla stanovena ve schváleném územním plánu obce, na základě stanoviska Správy CHKO Moravský kras ze dne 28.07.2008.

### **7.3.5. Ochranná pásma**

|  |  |
|--|--|
| <b>ochrana dopravní a technické infrastruktury</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ochranné pásmo podzemního vedení vn 22 kV - 1 m od krajního vodiče</li> <li>• ochranné pásmo stožárové trafostanice - 10 (7) m</li> <li>• ochranné pásmo zděné trafostanice - 2 m</li> <li>• ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení kV - 1,5 m</li> <li>• ochranné pásmo vodovodních řadů do DN 500 včetně - 1,5 m</li> <li>• ochranné pásmo kanalizačních stok do DN 500 včetně - 1,5 m</li> <li>• ochranné pásmo kanalizačních stok nad DN 500 - 2,5 m</li> </ul> |
|--|--|

### **7.3.6. Ochrana před povodněmi**

Stanovené záplavové území do řešeného území nezasahuje.

### **7.3.7. Ochrana přírodních zdrojů**

V řešeném území se nenacházejí chráněné přírodní zdroje, výhradní ložiska nerostných surovin (VLNS), nejsou evidována VLNS a není stanoveno chráněné ložiskové území (CHLÚ).

### **7.3.8. Ochrana zemského povrchu**

V řešeném území nejsou evidovány žádné lokality sesuvů ani poddolovaná území.

### **7.3.9. Stavební uzávěry**

V řešeném území nejsou vyhlášeny.

## **8. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob**

### **A) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PŘI PROJEDNÁNÍ NÁVRHU RP:**

#### **1. Vodičková Helena, Ochoz u Brna 4**

Jako vlastník pozemků p.č. 1962/9 a 1962/8 podávám námitku k RP.

1. Podle geometrického plánu č. 865 – 28/2006 ze dne 9.3.2006 měl být můj pozemek p.č. 1962/9 zahrnut v návrhové ploše určené k výstavbě rodinných domů a zahrad označené v návrhovém územním plánu obce Ochoz u Brna. V návrhu regulačního plánu není tento pozemek 1962/9 zahrnut do plochy určené k výstavbě!
2. Dále upozorňuji, že musí být zachována návaznost plánované přístupové komunikace na moji p.č. 1962/8 a této parcely na p.č. 798 – zahrada Ochoz u Brna.

Příloha: Dohoda o narovnání a vymezení vzájemných práv a povinností v rámci vyměření parcel a územního řízení v lokalitě Pod skalkou ze dne 20.7.2006 ujednanou mezi Helenou Vodičkovou a Dvořák reality, s.r.o., zast. jednatelem Miroslavem Dvořákem, se sídlem Cejl 93, Brno.

O této dohodě je informován starosta obce Ochoz u Brna.

**Rozhodnutí o námitce:** námitce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Pozemek p.č. 1962/9 byl zahrnut do plochy pro výstavbu RD. Návaznost přístupové komunikace na pozemek p.č. 1962/8 je zachována.

#### **2. Námitky a připomínky stavebního výboru:**

Blatná Dana, Ochoz u Brna 372  
Ing. Trávníček Jan, Ochoz u Brna 172  
Petlach Ladislav, Ochoz u Brna 61  
Remeš Vladimír, Ochoz u Brna 260  
Částek Zdeněk, Ochoz u Brna 391  
Mikulica Libor, Ochoz u Brna 91 (ZO)  
Mlejnková Libuše, Ochoz u Brna 209 (ZO)

Stavební výbor obce Ochoz u Brna zřízený jako iniciativní orgán obce zastupitelstvem dle § 117 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích podává v souladu s § 22 a § 67 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. následující námitky a připomínky k návrhu regulačního plánu lokality „Pod Skalkou“ v obci Ochoz u Brna.

1. Žádáme, aby pořizovatel regulačního plánu přehodnotil možnost dopravního připojení řešeného území druhým výjezdem z lokality, na jihozápadní straně řešeného území v místě parcel č.772/1 a 772/2, kde je v současné době navržen vstup pouze pro pěší a cyklisty.

Vzhledem k šířce zmíněných parcel č.772/1 a 772/2, která je 6m, by bylo možné zde vybudovat obslužnou komunikaci minimálně pro jednosměrný provoz. Tyto pozemky byly investorem celé akce vykoupěny za tímto účelem od dosavadních vlastníků.

Když uvážíme, že v řešeném území je navrženo 51 nových rodinných domů je existence druhého výjezdu z této lokality nanejvýš nutná - příkladně pro zásah vozidel požární techniky, rychlé záchranné služby, rozmělnění dopravní špičky, atd. Rovněž nelze vyloučit havárii či jinou nepředvídatelnou událost v místě dosud navrhovaného jediného výjezdu.

Další napojení na místní komunikace v obci navrhujeme řešit vzhledem ke zhoršeným rozhledovým poměrům zjednosměrněním provozu, a to výjezdem kolem budovy Svazarmu, dále potom vpravo, kolem nově zbudované garáže pro hasičská vozidla.

Nepřehlednou komunikaci kolem budovy bývalého družstva navrhujeme řešit také jednosměrným provozem ve směru ke hřišti.

Stavební výbor doporučí zastupitelstvu obce, podmínit vydání regulačního plánu uzavřením plánovací smlouvy s investorem výstavby v lokalitě Pod Skalkou, na rekonstrukci místních komunikací dotčených tímto navrhovaným dopravním řešením.

2. V příloze č. 1 (Zadání regulačního plánu „Pod Skalkou“) platného územního plánu obce Ochoz u Brna v bodě B) je uveden požadavek vymezit pozemky pro veřejná prostranství s obslužnými a zklidněnými komunikacemi, pěší stezky (v návaznosti na stávající trasy) tak, aby byla umožněna etapizace výstavby. Žádáme proto, aby do textové části návrhu regulačního plánu v bodě č.16 (Stanovení pořadí změn v území - etapizace) byl doplněn text:

- Vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu před zahájením výstavby rodinných domů v řešené lokalitě.
- Výstavbu rodinných domů realizovat postupně od spodní části s řadovými domy a dvojdomy (trasa „A“) směrem k horní části řešeného území, kde musí být bezpodmínečně respektována hranice zastavitelného území dle platného územního plánu obce.

3. Připomínáme nutnost zbudování chodníku při komunikaci ve vrchní části řešeného území (trasa „B“), který ve výkresech regulačního plánu není zakreslen, i vzhledem k předpokládanému budoucímu propojení slepého ukončení trasy „B“ na ostatní komunikaci p.č.745.

## 2.1 Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.

### Odůvodnění:

Dopravní napojení lokality bylo řešeno na pracovním jednání dne 23.4.2010 na OÚ v Ochozi (přítomni za OÚ Ochoz p.Čoupek, Vaculík, Remeš, Suchomel, za MěÚ Šlapanice OV- SSÚ Ing. Macháček, za SÚS JmK Brno pí. Kresánková, za Policii ČR – DI por. Ing. Bc. Pokluda). Předmětem jednání bylo komunikační připojení lokality RD „Pod Skalkou“ na silnici II.třídy č.383. Na jednání bylo po prohlídce stavby mimo jiné dohodnuto:

- Vjezd do lokality bude posunut do místa u místního rozhlasu se spádem do 8,33%.
- V místě napojení bude vybudován přechod pro chodce.
- Křižovatka bude řešena s odbočovacím pruhem a vyvýšeným ostrůvkem.
- Druhý vjezd v JZ části lokality bude uzavřen a bude sloužit jen pro chodce a cyklisty.

Návrh regulačního plánu byl dle výsledku tohoto jednání upraven a předložen k veřejnému projednání, které proběhlo dne 26.10.2011. Žádný z dotčených orgánů a organizací, posuzujících dopravní řešení, neměl proti takto upravenému dopravnímu řešení námitky.

Projektant doplnil řešení křižovatky v textové části i ve výkresové části tak, aby umožnila výjezd vozidel z parcel v blízkosti křižovatky. Vzhledem k tomu, že námitka směřuje proti stanovisku KrÚ JmK ze dne 15.9.2011 k návrhu RP a proti dohodě na pracovním jednání ze dne 23.4.2010, obeslal MěÚ Šlapanice, OV - OÚPPP přípis ze dne 13.12.2011 KrÚ JmK - OD; MěÚ Šlapanice, OV - SSÚ; Policii ČR a SÚS JmK s žádostí o vyjádření ohledně dopravního řešení k námitkám č.2, 3, 4, 7, 8, 9. Všichni s takto upraveným řešením písemně vyjádřili souhlas.

Druhý vjezd v JZ části lokality bude uzavřen a bude sloužit jen pro chodce a cyklisty a pro případný nouzový vjezd vozidel integrovaného záchranného systému. Těmto poměrům bude přizpůsobeno plošné uspořádání a konstrukce komunikace.

Navazující komunikace nemají požadované technické parametry.

## 2.2 Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.

### Odůvodnění:

Do textové části RP byly požadavky doplněny. Dopravní a technická infrastruktura bude vybudována před zahájením výstavby rodinných domů. Výstavba bude probíhat postupně od spodní části, směrem k horní části řešeného území.

## 2.3 Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.

### Odůvodnění:

Místní komunikace, trasa „B“, je navržena jako dopravně zklidněná komunikace s adekvátními bezpečnostními prvky (zúžená šířka, výhybny, ostrůvky, pohyb chodců). Vzhledem k tomu, že v této části lokality bude nejmenší frekvence pohybu chodců, automobilů a ostatních dopravních prostředků, je vybudování chodníků v trase „B“ nadbytečné.

## 3. Janiš Pavel, Ochoz u Brna 29, Janišová Pavla, Vackova 29, Brno

- I. Dne 7. 9. 2011 oznámil Městský úřad Šlapanice, OV - OÚPP, jako pořizovatel regulačního plánu lokalita Pod Skalkou - Ochoz u Brna, zahájení řízení o návrhu regulačního plánu lokalita Pod Skalkou - Ochoz u Brna.

Proti výše uvedenému návrhu regulačního plánu podáváme touto cestou v zákonné lhůtě námítky, a to jako účastníci územního řízení v souladu s ust. § 85 odst. 2 písm. b) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, dle kterého účastníky územního řízení jsou „osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno“, neboť zastáváme stanovisko, že případným schválením a následným vydáním předmětného regulačního plánu bude naše vlastnické právo přímo dotčeno, poněvadž

- a) dojde, mimo jiné, k faktickému znehodnocení našich nemovitostí, a to konkrétně objektu bydlení – rodinného domu č.p. 29 a dále pozemků parc. č. 870 - zast. pl. a nádvoří a parc. č. 871 - zahrada, když jejich skutečná tržní cena vlivem nové zástavby (výhled na „satelit“, zvýšená doprava, hluchost, prašnost, noční osvětlení tec.) velmi výrazně poklesne, popř. se stanou na trhu s realitami prakticky neprodejné (opakovaně konzultováno s několika realitními makléři);
- b) máme vážné a oprávněné obavy nejen o náš majetek, ale též o zdraví a životy, a to s ohledem na v regulačním plánu navrženou, dá se říci absolutně nejméně vhodnou, dopravní infrastrukturu – vjezd/výjezd ze zatáčky (přímo proti našemu objektu bydlení – rodinnému domu č.p. 29) do lokality Pod Skalkou a s tím spojené vysoké riziko dopravní nehodovosti. Znemožněn nám bude bezpečný nájezd a výjezd z naší nemovitosti;
- c) do dnešního dne jsme nebyli informováni o uskutečnění a aktuálním výsledku procesu posuzování vlivů realizace zástavby lokality Pod Skalkou na životní prostředí („proces EIA“, „proces SEI“), včetně hodnocení vlivu na systém Natura 2000, a to s odkazem na Aarhuskou úmluvu a přísl. ust. zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) v platném znění;

- II. Občanská vybavenost a technická infrastruktura je již nyní v obci Ochoz u Brna zcela nedostačující, popř. problematická, a to konkrétně např. co se týká stávající kapacity mateřské školy, základní školy, dopravní infrastruktury, dále veřejný vodovod a jeho tlakové a kapacitní možnosti, odkanalizování a čištění odpadních vod (ČOV Bílovice nad Svitavou), v současné době je předimenzovaná a probíhá její intenzifikace. Obce, které jsou na tuto čističku odpadních vod připojeny mají nastavený horní limit, který nesmí překročit. Je potřeba prověřit u VaK, jaký je horní limit ČOV v Bílovicích nad Svitavou pro obec Ochoz u Brna, zda nebude navrženou zástavbou překročen. V současné době nejsou ke kanalizaci připojeni všichni obyvatelé Ochozi. Nebude po připojení „Satelitu“ kapacita pro připojení již vyčerpaná? Jakou částkou bude obec přispívat na čističku v Bílovicích?

Rovněž není pravdou, že se „Lokalita Pod Skalkou nachází na okraji chráněné krajinné oblasti Moravský Kras“ (viz bod. 4.3. A. textové části regulačního plánu), nýbrž je ve skutečnosti přímo její součástí, přičemž dále namítáme a v rámci těchto našich námitek se připojujeme ke stanovisku správy CHKO Moravský kras ze dne 4. 1. 2011 č.j.: 00030/MK/2011, a to co se týká stavebních parcel k rodinným označeným v regulačním plánu jako č. 45, 46, 47a 48, neboť tyto zasahují za hranici zastavitelného území, která byla stanovena ve schváleném územním plánu obce.

Není jasné, zda byl proveden biologický průzkum stavby, kdo jej vyhotovil. Žádáme tímto o doložení výsledků průzkumu. Chybí studie, která by hodnotila dopad stavby na vodu ve studnách.

Neřeší se parkování pro majitele okolních nemovitostí, v současné době jsou k parkování využívány neuzpevněné plochy podél vozovky;

III. Podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod – „Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek.“

Podle čl. 11 odst. 1 Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb. (dále jen „LZPS“) – „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“

Podle čl. 11 odst. 3 LZPS – „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“

Podle čl. 35 odst. 1 LZPS – „Každý má právo na příznivé životní prostředí.“  
Podle čl. 35 odst. 3 LZPS – „Při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem.“

Podle čl. 30 odst. 2 LZPS – „Kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen rozhodnutím orgánu veřejné správy, může se obrátit na soud, aby přezkoumal zákonnost takového rozhodnutí, nestanoví-li zákon jinak.“

IV. Žádáme, aby pořizovatel regulačního plánu zvážil možnost dopravního připojení řešeného území druhým vjezdem či výjezdem z lokality, na jihozápadní straně řešeného území v místě parcel č. 772/1 a 772/2, kde je v současné době navržen vstup pouze pro pěší a cyklisty. (viz „Námítka a připomínka k regulačnímu plánu lokality Pod Skalkou – Ochoz u Brna“ Dana Blatná – předsedkyně a zastupitelka obce Ochoz u Brna).

Dále žádáme o přehodnocení umístění napojení navržené lokality na silnici II/383 Ochoz – Hostěnice v místě, kde je stávající zástavba nejbližší komunikaci a vzniká kolizní křižovatka v nepřehledné zatáčce. Pro připojení navržené lokality navrhujeme využití obecních pozemků 1085 a 1086 a do nově navrženého dopravního řešení požadujeme vyznačit výhledový trojúhelník.

V současné době již není zájem o bydlení v „satelitech“. Jako odstrašující příklad nám může posloužit výstavba v nedaleké Březině, kde již několik let probíhají dny otevřených dveří a stále se nedaří nemovitosti udat. Před zahájením stavebních prací v lokalitě Pod Skalkou by bylo vhodné prokázat, že je o budoucí domy zájem, že existují vážní, solventní kupci. Tomuto zájmu potom přizpůsobit výstavbu.

Ochoz u Brna si dosud uchovala krásné přírodní podmínky. Oblast je hojně využívána k rekreaci, k odpočinku. S ohledem na výjimečnost této lokality navrhujeme snížit počet domů v „satelitu“ na třetinu, při výstavbě zachovat ráz obce a především maximálně zohledňovat přírodní bohatství s ohledem na dědictví pro budoucí generace.

Vybagrovat kus přírody jistě není problém, umění je uchovat si přírodní bohatství navzdory tlaku developerů a politických zástupců.

Není řešen odvod vod z lesa při tání, deštích. V současné době vsakuje přebytek vody louka.

**3.1.a) Rozhodnutí o námítce:** námítka se zamítá.

**Odůvodnění:**

Rodinný dům č.p.29 se nachází u silnice II.třídy č.383, zvýšení provozu na této silnici z hlediska výstavby nových domů je v porovnání se stávajícím provozem na této komunikaci zanedbatelné. Návrhová plocha pro

bydlení Pod Skalkou byla odsouhlasena při vydání ÚP Ochoz opatřením obecné povahy dne 26.10.2009. Předmětem řešení RP proto není řešení otázky, zda výstavba v lokalitě „Pod Skalkou“ bude či nebude realizována.

### **3.I.b) Rozhodnutí o námitce:** námitce se částečně vyhovuje

#### **Odůvodnění:**

Místo dopravního napojení bylo navrženo dopravními specialisty a konzultováno s dopravními orgány a Policií. Bylo voleno z několika variant, z nichž byla vybrána tato varianta s ohledem na nejlepší možné dopravní napojení a zhodnocení rozhledových poměrů. Na výjezd ze stávajících rodinných domů je pamatováno a tento není omezen.

Projektant doplnil řešení křižovatky v textové části i ve výkresové části tak, aby umožnila výjezd vozidel z parcel v blízkosti křižovatky. Vzhledem k tomu, že námitka směřuje proti stanovisku KrÚ JMK ze dne 15.9.2011 k návrhu RP a proti dohodě na pracovním jednání ze dne 23.4.2010, obeslal MěÚ Šlapanice, OV - OÚPPP přípis ze dne 13.12.2011 KrÚ JMK - OD; MěÚ Šlapanice, OV - SSÚ; Policii ČR a SÚS JMK s žádostí o vyjádření ohledně dopravního řešení k námitkám č.2, 3, 4, 7, 8, 9. Všichni s takto upraveným řešením písemně vyjádřili souhlas.

### **3.I.c) Rozhodnutí o námitce:** námitka se zamítá.

#### **Odůvodnění:**

Dle přílohy č.1 ÚP Ochoz u Brna, ve které je stanoveno Zadání RP „Pod Skalkou“ je v kapitole J) konstatováno:

Řešené území v rámci projednání územního plánu bylo v r.2006 posouzeno dle vlivů záměru koncepce (dle přílohy č.9 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění), včetně vyhodnocení vlivu na systém NATURA 2000.

V souladu s § 10i odst. 2 zák. č. 100/2001 Sb. nebylo v rámci RP posuzování vlivu na životní prostředí požadováno.

### **3.II Rozhodnutí o námitce:** námitka se zamítá.

#### **Odůvodnění:**

Urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury byla posouzena a odsouhlasena v ÚP Ochoz, který byl vydán dne 26.10.2009 a nabyl účinnosti dne 10.2.2010.

Návrh RP byl projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi a správci sítí, jejich požadavky byly do návrhu RP zapracovány.

Připojení na veřejný vodovod v rámci jeho tlakových a kapacitních možností bylo projednáno pod č.j.4928/2011 se správcem vodovodu, Vodárenskou akciovou společností, a.s., divize Brno-venkov, Soběšická 820/156, 638 01 Brno, dále jen „VaS“, která bude nový vodovod provozovat. VaS souhlasí s navrženým řešením vodovodu.

Připojení na veřejnou splaškovou kanalizaci bylo projednáno pod č.j.4928/2011 se správcem kanalizace, VaS, která bude novou kanalizaci provozovat. VaS souhlasí s navrženým řešením kanalizace, vyhrazuje si požadavky na trubiční materiál.

Zastavitelná část respektuje pásmo stanovené CHKO Moravský kras. Požadavky CHKO Moravský kras k RP Ochoz byly do návrhu RP zapracovány a dohodnuty dopisem ze dne 2.3.2011, č.j.00309/MK/2011.

Projektant RP doplnil zpracování hydrogeologického průzkumu, který posoudil možný dopad stavby na vodu ve stávajících studnách. MěÚ Šlapanice, OŽP, se k tomuto hydrogeologickému průzkumu vyjádřil dne 1.2.2012 souhlasně při zohlednění doporučení v hydrogeologickém posudku.

Řešené území bylo v r.2006 posouzeno dle vlivů záměru obsaženého v RP na životní prostředí (dle přílohy č.9 zákona č.100/2001 Sb., O posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění), včetně vyhodnocení vlivu na systém NATURA 2000. V souladu s § 10i odst. 2 zák. č. 100/2001 Sb. nebylo v rámci RP posuzování vlivu na životní prostředí požadováno.

Majitelé okolních nemovitostí budou moci využívat parkovací stání zrealizovaná v rámci výstavby nové lokality Pod Skalkou v blízkosti stávajících rodinných domů.

### **3.III Rozhodnutí o námitce:** námitka se zamítá.

#### **Odůvodnění:**

Viz odůvodnění námitky 3.I.c)

### **3.IV Rozhodnutí o námitce:** námitka se zamítá.

#### **Odůvodnění:**

Dopravní řešení viz odůvodnění námitky 2.1.

Regulační plán je zpracován na základě přílohy č.1 ÚP Ochoz, a to zadání regulačního plánu „Pod Skalkou“. Navržený počet RD vyplynul z rozsahu řešené plochy, která byla upravena na základě požadavků CHKO MK. K navrženému počtu RD při projednání návrhu RP nemělo zastupitelstvo obce připomínek.

Odvod vod z lesa při tání a deštích je řešen navrženou dešťovou kanalizací do Ochozského potoka.

V současné době louka přebytek vody vsakuje pouze na části plochy a hlavně při deštích malé intenzity, jak je dáno jejím sklonem. Při deštích větší intenzity a při tání je stagnující srážkovou vodou zatěžována plocha na JZ okraji lokality. Proto je na JZ okraji zájmové plochy navržena retence srážkové vody a na S/SV okraji záchytný příkop.

4. Janiš Pavel, Ochoz u Brna 29, Stanislava a Ivan Sapákoví, Ochoz u Brna 28, Šedý Vlastimil, Ochoz 100, Gerneš Jiří, Ochoz 83, Šedý Miloš, Miloš a Marie, Ochoz 1, Rádsetoulal A a J a Alice, Ochoz 3. Doležalová Marie, Ochoz36, Teplá Zlata, parc. 865/2, Vodičková H., Ochoz 4, Veselá Antonie, Ochoz 2, Poláková, Ochoz 27

### **NÁMITKA K REGULAČNÍMU PLÁNU OCHOZ U BRNA – LOKALITA POD SKLAKOU**

|  |           |
|--|-----------|
| POZEMKY PRO BYDLENÍ:   | 40.088 m2 |
| POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ:<br>(komunikace, vjezdy, chodníky, parkování, uliční zeleň) | 12.370 m2 |
| POZEMKY VEŘEJNÉ ZELENĚ:  | 3.992 m2  |
| Předpokládaný počet obyvatel v nově navrženém okrsku je                                    | 250       |

Níže podepsaní obyvatelé a majitelé pozemků a nemovitostí v obci Ochoz u Brna podávají v souladu s paragrafem číslo 67 stavebního zákona odstavec 4 183/2006 Sb. následující námitku k návrhu regulačního plánu lokality Pod Skalkou v obci Ochoz u Brna. Žádáme, aby pořizovatel regulačního plánu přehodnotil návrh regulačního plánu v těchto bodech:

#### **1. Životní prostředí**

Rozsah navržené výstavby - 51 rodinných domů snižuje kvalitu životního prostředí stávající zástavby obce a snižuje hodnotu stávajících nemovitostí, zejména v místě navrženého dopravního napojení.

Lokalita Pod Skalkou se nachází na okraji chráněné krajinné oblasti Moravský kras. Přilehlá lokalita je zároveň součástí systému Natura 2000 (soustava chráněných území, kterou vytváří státy Evropské unie).

Je nutné, aby veškeré stupně projektové dokumentace pro navržené území, byly předloženy k posouzení odboru životního prostředí a správě CHKO Moravský Kras.

#### **2. Doprava**

Zvýšená frekvence zatížení v současné době nevyhovující hlavní průtah obcí. Hluk z dopravy v místě kamenné dlažby na vjezdu do obce od Brna přesahuje povolenou hladinu. Je nutný nový povrch vozovky na tomto úseku.



Nevhodné dopravní napojení řešeného území znehodnocuje stávající zástavbu a vytváří kolizní body v plynulosti provozu.

Návrh změny dopravního řešení:

Žádáme, aby pořizovatel regulačního plánu zvážil možnost dopravního připojení řešeného území druhým vjezdem či výjezdem z lokality, na jihozápadní straně řešeného území v místě parcel č. 772/1 a 772/2, kde je v současné době navržen vstup pouze pro pěší a cyklisty. (viz „Námítky a připomínky k regulačnímu plánu lokality Pod Skalkou - Ochoz u Brna“ Dana Blatná - předsedkyně a zastupitelka obce Ochoz u Brna)

Dále žádáme o přehodnocení umístění napojení navržené lokality na silnici II/383 Ochoz - Hostěnice v místě, kde je stávající zástavba nejbližší komunikaci a vzniká kolizní křižovatka v nepřehledné zatáčce.

Pro připojení navržené lokality navrhujeme využití obecních pozemků 1085 a 1086 a do nově navrženého dopravního řešení požadujeme vyznačit výhledový trojúhelník.

### 3. Technická infrastruktura

Stávající veřejný vodovod v obci nesplňuje tlakové a kapacitní požadavky pro zásobování plánovaných rodinných domů pitnou vodou.

Nová zástavba může narušit spodní vody, což způsobí majitelům přilehlých pozemků problémy s hladinou vody ve studních.

Odkanalizování navrženého území je řešeno odvedením odpadních a dešťových vod do stávající veřejné splaškové kanalizace, která je napojena na hlavní vedení do ČOV v Bílovicích nad Svitavou s omezenou kapacitou. V současné době je předimenzovaná a probíhá její intenzifikace. Obce, které jsou na tuto čističku odpadních vod připojeny mají nastavený horní limit, který nesmí překročit. Je potřeba prověřit u VaK, jaký je horní limit ČOV v Bílovicích nad Svitavou pro obec Ochoz u Brna, zda nebude navrženou zástavbou překročen.

### 4. Občanská vybavenost

Výstavba přesahuje rámec obslužnosti stávajícím občanským vybavením a technickou infrastrukturou obce Ochoz u Brna.

### 5. Snížit počet domů v satelitu na třetinu.

## 4.1 Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.

### Odůvodnění:

Řešené území bylo v r.2006 posouzeno dle vlivů záměru obsaženého v RP na životní prostředí (dle přílohy č.9 zákona č.100/2001 Sb., O posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění), včetně vyhodnocení vlivu na systém NATURA 2000. V souladu s § 10i odst. 2 zák. č. 100/2001 Sb. nebylo v rámci RP posuzování vlivu na životní prostředí požadováno. Veškeré stupně projednávání RP byly dotčeným orgánům (MěÚ Šlapanice, OŽP a CHKO Moravský kras) předloženy k vyjádření.

## 4.2 Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.

### Odůvodnění:

viz odůvodnění námítky 2.1.

## 4.3 Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.

### Odůvodnění:

viz odůvodnění námítky 3.II.

Odkanalizování navrženého území odvedením dešťových vod do stávající veřejné splaškové kanalizace navrženo není. Do veřejné splaškové kanalizace bude zaústěna pouze splašková kanalizace nové zástavby.

## 4.4 Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.

**Odůvodnění:**

Urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury byla posouzena a odsouhlasena v ÚP Ochoz, který byl vydán dne 26.10.2009 a nabyl účinnosti dne 10.2.2010. Regulační plán je zpracován na základě přílohy č.1 ÚP Ochoz, a to zadání regulačního plánu „Pod Skalkou“. V tomto zadání RP je konstatováno, že v rámci RP nebudou v řešeném území navrženy pozemky pro občanské vybavení.

**4.5 Rozhodnutí o námitce:** námitka se zamítá.**Odůvodnění:**

Regulační plán je zpracován na základě přílohy č.1 ÚP Ochoz, a to zadání regulačního plánu „Pod Skalkou“. Navržený počet RD vyplynul z rozsahu řešené plochy, která byla upravena na základě požadavků CHKO MK. K navrženému počtu RD při projednání návrhu RP nemělo zastupitelstvo obce připomínek.

**5. Eva a Radek Drochytкови, Ochoz u Brna 213, Zdenka Legruvová, Ochoz 212, Oleg Kytsky, Ochoz 265**

Po shlednutí RP jsme se nikde nedočeli, jak je řešena Dopravní obslužnost v průběhu výstavby v této lokalitě. V případě, že by nákladní vozy odvázející zeminu, odpad z výstavby (popř. navázející materiál) měly využívat komunikace v ul. „Jednosměrka“ v Ochozi u Brna (úsek nová hasička-rest. U Votrubů), pak s tímto nemůžeme zásadně souhlasit. Pozemní komunikace je v současné době již v dosti „dezolátním“ stavu a svými parametry neodpovídá využití k dopravě nákladních vozů, navíc plně vytížených. V současné době stačí, když po této silnici projede autobus a celý náš dům se otřásá v základech a praskají zdi. Nedokážeme si představit, co by dokázal s domem udělat každodenní průjezd plně zatížených nákladních vozů. Obdobně jsou na tom i naši sousedé. Děle by nás zajímalo, jak je řešena kapacita mateřské školky, neboť ta má již v současné době problémy s kapacitou, natož až se sem přistěhují desítky nových rodin.

**Rozhodnutí o námitce:** námitce se vyhovuje částečně.**Odůvodnění:**

Nákladní automobily při výstavbě budou využívat v maximální míře nový vjezd do lokality ze silnice II.třídy č.383. Přístup do lokality v JZ okraji řešené lokality je určen pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Řešení kapacity Mateřské školy není předmětem řešení RP. Urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury byla posouzena a odsouhlasena v ÚP Ochoz, který byl vydán dne 26.10.2009 a nabyl účinnosti dne 10.2.2010. Regulační plán je zpracován na základě přílohy č.1 ÚP Ochoz, a to zadání regulačního plánu „Pod Skalkou“. V tomto zadání RP je konstatováno, že v rámci RP nebudou v řešeném území navrženy pozemky pro občanské vybavení.

**6. Helena a Mgr. Rudolf Purketovi, Ochoz u Brna 5**

Vznášíme požadavek na provedení důkladného hydrogeologického průzkumu hloubky a toku podzemních vod, které jsou zásobárnou pitné vody ve studni na pozemku číslo 796.

Žádáme rovněž smluvně ošetřit případné následky, které mohou nastat v případě narušení nebo přerušení přítoku spodní vody do studny na výše uvedeném pozemku.

**Zdůvodnění:**

Studna na uvedeném pozemku je jediným a vydatným zdrojem pitné vody pro rodinný dům č.p. 5 i ve velmi suchých obdobích! Máme důvodné obavy, že při budování inženýrských sítí a základů RD, může dojít k omezení nebo přerušení stávajícího silného přítoku podzemní vody do naší studny.

**Rozhodnutí o námitce:** námitce se vyhovuje.**Odůvodnění:**

Projektant RP doplnil zpracování hydrogeologického průzkumu, který posoudil možný dopad stavby na vodu ve stávajících studnách. MěÚ Šlapanice, OŽP, se k tomuto hydrogeologickému průzkumu vyjádřil dne 1.2.2012 souhlasně při zohlednění doporučení v hydrogeologickém posudku.

7. Za Občanské sdružení pro Ochoz: MUDr. Eva Klusáčková, Ochoz u Brna 120, Mgr. Libor Mikulica, Ochoz 91, Ing. Jan Trávníček, Ochoz 172, Ing. Libuše Mlejnková, Ochoz209, Ing. Jana Hradská, Ochoz 365

Podáváme následující námítky:

1. Veřejné plochy

Rozsah navržené výstavby – 51 rodinných domů jen v malé míře ponechává volná prostranství pro veřejnost. V rámci RP proto považujeme za nutné zahrnutí do zastavovaného území i větší plochy pro veřejnost, zejména plochy typu větších sportovišť. V obci se prakticky nenachází vhodné větší plochy pro toto využití (mimo fotbalového hřiště), a proto by v rámci regulačního plnu měly být navrženy, aby poskytly občanům obce místo pro sportovní využití i oddech, což by také přispělo k začlenění zastavovaného území a jeho obyvatel do života v obci.

2. Počet domů

S ohledem na výše uvedenou připomínku je vhodné přehodnocení počtu domů, které mají být na lokalitě vybudovány. Snížením počtu domů lze vyčlenit větší plochy pro veřejnost.

3. Doprava

V rámci zajištění dopravní obslužnosti považujeme za nutné, aby dopravní připojení řešeného území bylo řešeno i druhým vjezdem či výjezdem z lokality, na jihozápadní straně řešeného území v místě parcel č. 772/1 a 772/2, kde je ve stávajícím návrhu regulačního plánu navržen vstup pouze pro pěší a cyklisty.

4. Etapizace

V rámci výstavby na lokalitě považujeme za nezbytné definovat etapizaci výstavby, která by ochránila celé území před nekoordinovanou stavební činností a zabránila nevhodné dlouhodobé rozestavěnosti celého území. V současnosti je satelitní výstavby hojně rozšířená i v mnoha okolních obcích a menší zájem o tyto nemovitosti by mohl na dlouhou dobu velmi výrazně negativně ovlivnit vzhled naší obce.

**7.1 Rozhodnutí o námitce:** námitce se vyhovuje.

**Odůvodnění:**

Urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury byla posouzena a odsouhlasena v ÚP Ochoz, který byl vydán dne 26.10.2009 a nabyl účinnosti dne 10.2.2010. Regulační plán je zpracován na základě přílohy č.1 ÚP Ochoz, a to zadání regulačního plánu „Pod Skalkou“. Požadavky obsažené v tomto zadání jsou v RP řešeny. V RP je rovněž respektován požadavek vyplývající z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §6 odst.2), dle kterého jsou vymezeny plochy veřejných prostranství. Navržená lokalita má vymezeny pozemky veřejných prostranství – veřejnou zeleň, zahrnující víceúčelová hřiště a vodní plochu o rozloze 3.992m<sup>2</sup> – viz odůvodnění, kapitola 4.1 C1).

**7.2 Rozhodnutí o námitce:** námitka se zamítá.

**Odůvodnění:**

Regulační plán je zpracován na základě přílohy č.1 ÚP Ochoz, a to zadání regulačního plánu „Pod Skalkou“. Navržený počet RD vyplynul z rozsahu řešené plochy, která byla upravena na základě požadavků CHKO MK. K navrženému počtu RD při projednání návrhu RP nemělo zastupitelstvo obce připomínek.

**7.3 Rozhodnutí o námitce:** námitka se zamítá.

**Odůvodnění:**

viz odůvodnění námítky 2.1.

**7.4 Rozhodnutí o námitce:** námitka se zamítá.**Odůvodnění:**

Do textové části RP byl doplněn postup výstavby. Dopravní a technická infrastruktura bude vybudována před zahájením výstavby rodinných domů. Výstavba bude probíhat postupně od spodní části, směrem k horní části řešeného území.

**8. Blatný Pavel, Ochoz u Brna 373**

1. Nesouhlasím s jednostranným napojením obslužné komunikace a navrhuji posílit o alespoň jednosměrné napojení na západní stranu.
2. Napojení vodovodu navrhuji podmínit zbudováním zařízení na posílení tlaku pro stávající RD postavené nad plánovanou výstavbou (zejména část Příhona). Současný tlak je na hranici použitelnosti a při náhlém větším odběru v obci voda na „Příhone“ kóta 400 m n.m. neteče vůbec. S počtem napojených domů se situace zhoršuje.

**8.1 Rozhodnutí o námitce:** námitka se zamítá.**Odůvodnění:**

viz odůvodnění námítky 2.1.

**8.2 Rozhodnutí o námitce:** námitka se zamítá**Odůvodnění:**

Připojení na veřejný vodovod v rámci jeho tlakových a kapacitních možností bylo projednáno pod č.j.4928/2011 se správcem vodovodu, Vodárenskou akciovou společností, a.s., divize Brno-venkov, Soběšická 820/156, 638 01 Brno, dále jen „VaS“, která bude nový vodovod provozovat. VaS souhlasí s navrženým řešením vodovodu.

Úprava tlakových poměrů ve stávající síti je v rukou provozovatele, který ve vyjádření výše uvedeného č.j. uvádí: „Nutnost osazení AT stanice a kapacitu upřesníme na základě hydrotechnického přepočtu vodovodní sítě.“

**9. Škrob Jaromír, Ochoz u Brna 68**

Navrhuji:

1. Dopravní propojení z komunikace č. 702 na kom. Pod Skalkou u domu č. 174 provést na běžný automobilový provoz jak pro hasiče, záchranné, vodárenské a jiné sbory již v této situaci, neboť přebudování navrženého řešení někdy v budoucnu by vedlo ke zbytečným komplikacím.
2. Chtěl – li by obyvatel domu z této části jet autem do kteréhokoliv domu podél kom. č. 702, musel by celou zástavbu projíždět směrem ke kapličky a vracet se obcí až k napojení u cukrárny, což je asi 1000m a tím zbytečně zamořovat ovzduší. Také občané bydlící v této jihozápadní části by při cestě z Brna nemuseli dělat tuto objíždku.
3. Ž napojení ze silnice II/383 nebude na kom. 702 možné v prostoru u cukrárny z důvodu nedostatečné kapacity nebude tak zcela pravda, neboť do této doby zde jezdí všechna vozidla i ta, která vozí materiály na stavby a opravy domů až za fotbalové hřiště. V budoucnu může být také lépe přebudována.

**9.1,2,3 Rozhodnutí o námitce:** námitka se zamítá.**Odůvodnění:**

viz odůvodnění námítky 2.1.

## 10. Ing. Kučera Antonín, Ochoz u Brna 88

Předkládá totožnou námitku s označením č. 4 (Janiš a spol.) v bodech 1 – 4.

### 5. Hluková zátěž

Požadujeme dořešit měření a eliminaci zvýšené hlukové zátěže a ořesů způsobených výstavbou a vlastním provozem vybudované lokality na stávající zástavbu, zejména v místě dopravního napojení na silnici II/383 Ochoz – Hostěnice.

### **10.1-4 Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění viz námitka č.4**

**10.5 Rozhodnutí o námitce:** námitka se zamítá.

#### **Odůvodnění:**

K návrhu RP se vyjádřil dotčený orgán - Krajská hygienická stanice Brno ve svém vyjádření č.j.11463/2010/BM/HOK/Se ze dne 22.12.2010, ve kterém s předloženým řešením bez podmínek souhlasí. Měření a eliminace hlukové zátěže a ořesů způsobených výstavbou a vlastním provozem na stávající zástavbu, není předmětem řešení RP.

## **B) VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH V RÁMCI ŘÍZENÍ O NÁVRHU RP:**

### 1. Úřad pro civilní letectví, letiště Ruzyně

(č.j.: 007169-10-701 ze dne 24.11.2010)

Nemáme připomínky vzhledem k tomu, že se nepředpokládá ohrožení bezpečnosti leteckého provozu. Stanovisko je konečné a platné 2 roky.

#### **Stanovisko pořizovatele:**

*Na vědomí.*

### 2. Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí

(č.j.: OŽP/50631-10/5758-2010/MUS ze dne 24.11.2010)

1. Odbor životního prostředí zdejšího městského úřadu, jako příslušný vodoprávní úřad, posoudil předložený záměr dle § 126 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů v platném znění (dále jen vodní zákon) a zjistil, že je možný.

2. Záměrem jsou dotčeny zájmy chráněné orgánem ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) v platném znění, bez připomínek:

3. Záměrem nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa nebo zájmy chráněné orgánem státní správy lesů dle zákona 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

4. Předložený záměr se dotýká zájmů chráněných orgánem ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, bez připomínek.

Toto vyjádření není rozhodnutím ve smyslu zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a proto se proti němu nelze odvolat. Současně nenahrazuje právní akty vydávané jednotlivými orgány ochrany životního prostředí uvedené shora v tomto vyjádření. Jakékoliv změny v tomto záměru je třeba opět předložit k posouzení odboru životního prostředí.

#### **Stanovisko pořizovatele:**

*Na vědomí.*

### 3. Obvodní báňský úřad v Brně

(č.j.: SBS 37559/2010/01/001 ze dne 26.11.2010)

Podle evidence dobývacích prostorů, vedené zdejším úřadem v souladu s ustanovením §29 odst. 3 zákona 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, v k.ú. Ochoz u Brna,

Jihomoravský kraj, jsou evidovány dobývací prostory stanovené podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

- DP Ochoz u Brna (ev. č. 7 0549), stanovený pro organizaci Lom Skalka, s.r.o. se sídlem Ochoz u Brna, PSČ 66402; IČ: 46968121

- DP Ochoz u Brna I (ev. č. 7 0761), stanovený pro organizaci Lom Skalka, s.r.o. se sídlem Ochoz u Brna, PSČ 66402; IČ: 46968121

S ohledem na uvedenou skutečnost, v souladu s ustanovením § 15 cit. zákona č. 44/1988 Sb., v platném znění, zdejší úřad k Vašemu záměru v předmětném k.ú. nemá připomínek.

**Stanovisko pořizovatele:**

*Na vědomí.*

**4. Lesy ČR, s.p., LS Bučovice**

(č.j.: 814/2010/141/84/312.4 – 814/2010 ze dne 02.12.2010)

Lesní správa Bučovice nemá námitek proti návrhu RP dle předložené žádosti v ochranném 50 m pásmu lesa (pozemky p.č. 1147 a 1966/1 v k.ú. Ochoz u Brna).

Stavbou ani jejím dalším užíváním nesmí být provoz v sousedních lesních porostech omezován. Vzhledem k tomu, že stavba nebude umístěna v dostatečné vzdálenosti od lesa, upozorňujeme Vás na nebezpečí poškození vyvrácenými stromy nebo padajícími větvemi vlivem povětrnostních podmínek. Podle § 22 zák. č. 289/95 Sb. o lesích, v platném znění, za škody takto vzniklé LČR neručí.

Kromě výjimky tímto odsouhlasené, musí být dodrženy všechny zákonné předpisy.

Vyjádření je platné i pro přípojky inženýrských sítí v ochranném 50 m pásmu.

Co se týká pozemku p.č. 525 – vodní tok, sdělujeme Vám, že spadá do kompetencí LČR, s.p. Správy toků Brno, oblast povodí Dyje, Jezuitská 13, 602 00 Brno. Kopie oznámení č.j. OV/50359-10/1581-2010/BAB ze dne 10.12.2010 v předmětné záležitosti byla na toto pracoviště zaslána.

**Stanovisko pořizovatele:**

*Na vědomí.*

**5. NET4GAS**

(č.j.: 6623/10/OVP/N ze dne 03.12.2010)

Návrh RP obytné zóny Ochoz u Brna nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu v naší správě.

**Stanovisko pořizovatele:**

*Na vědomí.*

**6. MZ, Pozemkový úřad Brno - venkov**

(č.j.: 2556/2010, 2467/2010-Vr-130755-PÚBV ze dne 02.12.2010)

V k.ú. Ochoz u Brna byly v minulých letech vlastníkům vráceny pozemky do užívání, a to buď formou zatímního užívání nebo vytýčením ve vlastnické hranici. Komplexní pozemková úprava nebyla v tomto katastru doposud vyhlášena.

Z hlediska pozemkového úřadu nejsou žádné připomínky k návrhu regulačního plánu obytné zóny Ochoz u Brna, lokalita „Pod skalkou“.

**Stanovisko pořizovatele:**

*Na vědomí.*

**7. ČR – Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro JMK, Brno**

(č.j.: 2072/10/062.103/St. ze dne 13.12.2010)

Souhlasíme se zpracováním regulačního plánu obytné zóny Ochoz u Brna.

V dalším stupni projektové dokumentace, ke stavebnímu povolení a během samotné výstavby bude nutné respektovat veškerá ochranná pásma inženýrských sítí souvisejících s územím.

ČR – SEI upozorňuje účastníky stavebního řízení na platnost zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění a z něho vyplývající nutnost dodržování ochranných a bezpečnostních pásem k zajištění spolehlivého provozu energetických zařízení a bezpečnostních pásem k zamezení nebo k zmírnění účinků případných havárií.

**Stanovisko pořizovatele:**

*Na vědomí.*

**8. Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby - SSÚ**

(č.j.: OV/50632-10/73-2010/MAD ze dne 15.12.2010)

Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, je podle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, pověřen výkonem působnosti silničního správního úřadu ve věcech silnic II. a III. třídy s výjimkou věcí, o kterých rozhoduje Ministerstvo dopravy a spojů nebo orgán kraje v přenesené působnosti.

K návrhu regulačního plánu obytné zóny Ochoz u Brna máme tyto připomínky:

1. Obslužná komunikace „trasa A“, funkční třída C bude dopravně napojena na silnici č. II/383 jedním kapacitně a dopravně vyhovujícím připojením. Ostatní komunikace „trasy B, C a D“ ve funkční třídě D1 budou využity jako obytné zóny. Všechny komunikace a jejich připojení musí odpovídat platným předpisům (ČSN 73 6101, 73 6102 a 73 6110, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a prováděcí vyhl. č. 104/1997 Sb.).

2. Na silnici č. II/383 bude vybudován odbočovací pruh pro levé odbočení (směr na Hostěnice) včetně vykrytí levého odbočení z protisměru (ochrana levého odbočení) a přechod pro chodce. Parametry výše uvedených úprav musí odpovídat platným předpisům (ČSN 73 6101, 73 6110 a TP 145).

**Stanovisko pořizovatele:**

*V regulačním plánu budou požadavky respektovány.*

**9. Hasičský záchranný sbor JmK, Brno**

(č.j.: HSBM 84-336/2010 ze dne 16.12.2010)

K předmětné dokumentaci vydává souhlasné koordinované stanovisko.

**Stanovisko pořizovatele:**

*Na vědomí.*

**10. Správa a údržba silnic JmK**

(č.j.: /2010 Kresánková ze dne 13.12.2010)

Místní komunikace k rodinným domům bude řešena jako komunikace v obytné zóně s napojením na silnici II/383 Ochoz – Hostěnice, v km cca 7,000.

Silnice II/383 bude v místě napojení nové místní komunikace rozšířena, bude vybudován odbočovací pruh pro levé odbočení ve směru na Hostěnice. Součástí úpravy bude i vykrytí levého odbočení z protisměru a vybudování přechodu pro chodce tak, jak bylo dohodnuto na společném jednání za účasti D1 Policie Brno – venkov a odboru dopravy.

Projektovou dokumentaci na vyřešení komunikačního napojení požadujeme předložit k našemu vyjádření.

V předložené PD požadujeme doplnit návrh budoucího majetkoprávního vztahu výše uvedené stavby k odsouhlasení.

Dále k našemu vyjádření požadujeme předložit návrh řešení napojení inženýrských sítí vedených do lokality na stávající hlavní řady v obci.

Toto naše vyjádření má platnost jednoho roku ode dne napsání.

**Stanovisko pořizovatele:**

*V regulačním plánu budou požadavky respektovány.*

**11. MěÚ Šlapanice, OV - OÚPPP**

(č.j.: OV/50633-10/2067-2010/ROT ze dne 21.12.2010)

Jako věcně a místně příslušný orgán státní památkové péče souhlasí s návrhem regulačního plánu obytné zóny Ochoz u Brna, lokalita „Pod skalkou“

**Stanovisko pořizovatele:***Na vědomí.***12. ČEZ a.s. Praha**

(č.j.: SM Šebová ze dne 14.12.2010)

Nemáme žádné připomínky.

**Stanovisko pořizovatele:***Na vědomí.***13. Vojenská ubytovací a stavební správa, Brno**

(č.j.: 8903/2010-1383-ÚP-BR ze dne 28.12.2010)

Území řešené regulačním plánem se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

- **OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovního vedení vvn a vn, retranslačních stanic, základnových stanic mobilních operátorů jen na základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany, zastoupeného VUSS Brno (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz. ÚAP – jev 102. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem výškově omezena nebo zakázána.

**Výše uvedené zájmové území Ministerstva obrany požadujeme respektovat a doplnit do textové části návrhu regulačního plánu. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Území řešené regulačním plánem je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.**

K předložené ÚPD nemáme dalších připomínek za předpokladu zpracování výše uvedených zájmových území MO ČR.

Popis výše uvedených údajů o území je specifikován v pasportech, které byly předány v rámci úplné aktualizace územně analytických podkladů úřadu územního plánování ORP.

V souladu s § 175 zákona č. 183/2006 Sb. v celém území řešeném předloženou územně plánovací dokumentací lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu všech výškových staveb nad 30 m nad terénem, stavby tvořící dominanty v terénu (např. rozhledny), výstavbu a rekonstrukci vvn a vn z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva a stavby dopravní infrastruktury z důvodu ochrany zájmů vojenské dopravy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany zastoupeného Vojenskou ubytovací a stavební správou Brno.

**Stanovisko pořizovatele:***V upraveném návrhu RP budou požadavky doplněny.***14. Krajská hygienická stanice JmK, Brno**

(č.j.: 11463/2010/BM/HOK/Se ze dne 22.12.2010)

S návrhem regulačního plánu obytné zóny Ochoz u Brna, lokalita „Pod skalkou“ souhlasíme.

Z předmětného návrhu je zřejmé, že uplatňováním regulačního plánu a naplňováním požadavků a úkolů z něj vyplývajících, je zajištěn reálný předpoklad eliminace resp. minimalizace potenciálních zdravotních rizik pro obyvatelstvo.

**Stanovisko pořizovatele:***V upraveném návrhu bude podmínka doplněna.***15. Správa CHKO Moravský kras, Blansko**

(č.j.: 00030/MK/2011 ze dne 04.01.2011)

Správa Chráněné krajinné oblasti Moravský kras jako orgán ochrany přírody a dotčený orgán příslušný podle § 78 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon) obdržela návrh regulačního plánu obytné zóny v obci Ochoz u Brna, lokality „Pod Skalkou“. Po prostudování citovaného návrhu regulačního plánu a po společném jednání konaném dne 10.12.2011 správa CHKO vydává následující stanovisko:



1. Správa CHKO Moravský kras nesouhlasí s návrhem stavebních pozemků rodinných domů označených v regulačním plánu jako č. 45, 46, 47 a 48. Tyto stavební parcely zasahují za hranici zastavitelného území, která byla stanovena ve schváleném územním plánu obce na základě stanoviska Správy CHKO Moravský kras ze dne 28.7.2008.

2. Regulativy výstavby zahrnující podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 požadujeme doplnit a upravit následovně:

- stavby rodinných domů zakládat na jednoduchém protáhlém půdorysu s pravoúhlým napojením případných bočních křídel, nepoužívat víceboje výstupky

- zastřešení staveb řešit sedlovými střechami se sklonem střešních rovin 35 až 45 stupňů s plnými štíty, případně polovalbami. V odůvodněných případech lze uplatnit rovněž střechy valbové, příp. pultové, zejména u dvorních křídel

- používat střešní krytinu skládanou taškovou v provedení cihlově červeném, červenohnědém případně hnědém

- pro prosvětlení obytného podkroví používat přednostně střešní okna. U vikýřů preferovat typ pultový a umísťovat je tak, aby se neuplatňovaly v dálkových pohledech

- objemové a tvarové řešení staveb volit jednoduché, bez nevhodných zdobných prvků

- fasády staveb opatřovat omítkou (alespoň z převážné části), barvu omítek volit ve světlých přírodních barvách

- případné samostatné garáže a doplňkové stavby zastřešit stejným způsobem jako budou zastřešeny stavby rodinných domů.

#### **Odůvodnění:**

V rámci schvalování ÚP obce Ochoz u Brna uplatňovala Správa CHKO Moravský kras připomínky směřující k regulaci velikosti plochy pro výstavbu rodinných domů v předmětné lokalitě Pod Skalkou. Výsledná hranice zastavitelného území stanovena v územní plánu je kompromisním řešením, které respektuje záměry ochrany přírody a krajiny i požadavky obce na dostatečné nové plochy pro obytnou zástavbu. V celém předloženém regulačním plánu však není hranice zastavitelného území zakreslena. Na základě předloženého soutisku části hlavního výkresu územního plánu s hlavním výkresem regulačního plánu byl zjištěn přesah 4 navržených stavebních pozemků do nezastavitelného území. (Přesah pátého stavebního pozemku je nepatrný a Správa CHKO se jím proto nezabývá). V regulačním plánu není uveden ani případný odlišný režim části zakreslených stavebních parcel, které zastavitelné území přesahují. Plochy zeleně mezi hranicí zastavitelného území a hranicí lesa nebyly zahrnuty do zastavitelného území, nelze na nich tedy umísťovat žádné stavby související s výstavbou rodinných domů (drobné doplňkové stavby oplocení ...).

Předmětná lokalita Pod Skalkou určená k obytné zástavbě leží ve svažitém terénu a místo je mimořádně pohledově exponované. Větší počet rodinných domů, jejichž výstavba probíhá souběžně, představuje vždy minimálně novou část obce. Pro zachování alespoň částečné kontinuity nové výstavby se stávající stanovuje Správa CHKO regulativy pro ochranu krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona. Regulativy objemového a tvarového řešení a materiálového provedení vycházejí z tvarosloví původní vesnické zástavby. Při jejich stanovení Správa CHKO vychází rámcově ze studie Vyhodnocení krajinného rázu v CHKO Moravský kras. Obecně je třeba rodinné domy navrhovat max. dvoupodlažní – přízemní s podkrovím. Řadové rodinné domy jsou umísťovány ve spodní části plochy, která není tak patrná v dálkových pohledech, Správa CHKO zde proto navrženou vyšší podlažnost nenamítá.

#### **Doplnění stanoviska k návrhu regulačního plánu – (č.j. 00309/MK/2011 ze dne 02.03.2011).**

Správa Chráněné krajinné oblasti Moravský kras jako orgán ochrany přírody a dotčený orgán státní správy příslušný podle § 78 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon) vydala dne 4.1.2011 pod č.j. 00030/MK/2011 stanovisko k návrhu regulačního plánu obytné zóny v obci Ochoz u Brna, lokalita „Pod Skalkou“.

V citovaném stanovisku Správa CHKO nesouhlasí s návrhem rodinných domů označených jako č. 45, 46, 47 a 48 vzhledem k tomu, stavební parcely uvedených rodinných domů zasahují za hranici zastavitelného území stanovenou ve schváleném územním plánu.

Správa CHKO obdržela od zpracovatele regulačního plánu návrh úpravy regulačního plánu v horní části řešeného území tak, že počet rodinných domů je redukován a hranice stavebních pozemků respektuje hranici zastavitelného území podle stanoviska Správy CHKO ze dne 28.7.2008 a platný územní plán obce.

Správa CHKO Moravský kras s předloženou úpravou regulačního plánu souhlasí.

Ostatní části stanoviska Správy CHKO k návrhu regulačního plánu ze dne 4.1.2011 zůstávají v platnosti.

**Stanovisko pořizovatele:**

1. Projektant předložil upravenou grafickou část regulačního plánu Správě CHKO MK, která s touto úpravou souhlasí.

V upraveném návrhu RP budou požadavky doplněny a respektovány.

**16. Krajský úřad JmK - OÚPSŘ**

(č.j.: JMK 161099/2010 ze dne 10.01.2011)

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále OÚPSŘ) obdržel dne 23.11.2010 oznámení o společném jednání o Návrhu Regulačního plánu obytné zóny Ochoz u Brna, lokalita „Pod skalkou“ ve smyslu § 65 odst. 2 stavebního zákona, které se uskutečnilo dne 10.12.2010 na MěÚ Šlapanice.

**OÚPSŘ vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 6 stavebního zákona toto koordinované stanovisko:**

**A. stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, k Návrhu Regulačního plánu obytné zóny Ochoz u Brna, lokalita „Pod skalkou“ uplatňuje následující stanoviska:

**1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:**

*Věcně a místně příslušným orgánem ochrany ZPF v souladu s § 13 odst. 1 a § 15 písm. d) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, je Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí.*

**2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:**

*K vyjádření je příslušná Správa CHKO Moravský kras v Blansku.*

Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem životního prostředí nejsou k předloženému návrhu připomínky.

**B) stanovisko odboru dopravy**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy se ve lhůtě k návrhu regulačního plánu nevyjádřil.

**C) stanovisko odboru kultury a památkové péče**

Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje krajský úřad stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). V daném případě tedy nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.

**Stanovisko pořizovatele:**

Na vědomí.

**17. Vodárenská a.s., divize Brno-venkov:**

(č.j.: 4928/2011 ze dne 22.03.2011)

1. Náš požadavek na zpracování regulačního plánu vycházel z potřeby eliminace vlivů developerů sledujících maximální zahuštění zástavby bez ohledu na kvalitu prostředí a z důvodu dimenzování vodárenského zařízení a osazování domovních přípojek na v předstihu vybudované inženýrské sítě pro zásobování vodou a odkanalizování.

2. Inženýrské sítě - rozšíření vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu je třeba realizovat před zahájením vlastní výstavby v nové lokalitě. V případě, že bude nová výstavba řešena po etapách musí rozšíření sítí vycházet z odsouhlaseného a stavebním povolením doloženého návrhu na řešení celé zastavované lokality.

3. Podmiňující investicí pro zprovoznění splaškové kanalizace je intenzifikace COV Bílovice nad Svitavou, stanovisko k řešení připojení na vodovod, včetně případných podmiňujících investic zajišťujících, že novou výstavbou nebudou dotčeny průtočné a tlakové poměry ve stávající vodovodní síti vydáme dodatečně, po ověření možností stávající vodovodní sítě.

4. Před zpracováním dalšího stupně PD je nutné vyřešit vlastnické vztahy ke zkolaudovanému rozšíření vodovodu a splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu a to dle možnosti I nebo II:

I. Investor zkolaudovanou stavbu předá za dohodnutých podmínek příslušné obci příp. Svazku obcí) a její provoz bude zajišťován VAS.a.s. divizí Brno - venkov, tj. smluvním provozovatelem vlastníka dosavadní sítě pro veřejnou potřebu. V tomto případě je třeba, aby investor stavby uzavřel s tímto vlastníkem Smlouvu o budoucí smlouvě na převod nově budovaného majetku. Po uzavření této smlouvy zajišťuje VAS,a.s. divize Brno - venkov, jako budoucí provozovatel, vlastní kontrolní dohled nad prováděnou stavbou a spolupracuje s dodavatelem stavby při přebírání stavby a přípravě její kolaudace. **Vlastní majetkový převod musí být proveden nejpozději k termínu kolaudace stavby a kolaudační rozhodnutí (pokud již není vydáno na nového vlastníka - obec či Svazek ) musí být doloženo dokladem o převodu majetku.** Doklad o převodu majetku musí obec případně Svazek obcí předložit VAS,a.s. spolu s doklady potřebnými k provozování stavby a VAS,a.s. ho doloží, spolu s kolaudačním rozhodnutím , k žádosti o povolení k provozování nové stavby. Do doby vydání souhlasu s provozováním nebude rozšíření vodovodu nebo kanalizace zprovozněno, nelze budovat nové přípojky a následně uzavírat smlouvy o Dodávce vody z veřejného vodovodu a odvádění odpadních vod veřejnou kanalizací pro potřeby domácnosti.

II. Zkolaudovaná stavba rozšíření sítě pro veřejnou potřebu zůstane ve vlastnictví investora, který následně rozhodne o jejím provozovateli.

V případě, že si investor stavbu ponechá ve vlastnictví je třeba, dle § 8 odst.4 Zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění zákona 76/2006 Sb. , aby současně s vydáním dokladu o umožnění napojení na vodovod nebo kanalizaci byla mezi vlastníky provozně souvisejících vodovodů nebo kanalizací uzavřena písemná dohoda o vzájemných právech a povinnostech vlastníků provozně souvisejících vodovodů a kanalizací. Z dohody by mělo vyplynout, jak bude prováděna příprava stavby napojovaného vodovodu a splaškové kanalizace, z jakých bude materiálů, jaké bude mít parametry, jak budou řešena místa předávání pitné nebo odpadní vody, jaké bude nutné dodržovat limity.

#### **Stanovisko pořizovatele:**

*Na vědomí. V upraveném návrhu bude podmínka intenzifikace ČOV Bílovice nad Svitavou doplněna.*

## **C) VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI ŘÍZENÍ O NÁVRHU RP:**

### 1. Jan Klíma, Ochoz u Brna 177 + 75 občanů

Trváme na zachování projektantem navrženého řešení druhé komunikace do zástavby RD (jihozápadní strana) s využíváním pouze pro chodce a cyklisty.

Zásadně nesouhlasíme s případnou změnou projektu, aby se uvedená komunikace stala výjezdem motorových vozidel do střední části obce z těchto důvodů.

1. Motorová vozidla budou vyjíždět do vyznačené obytné zóny, kde šířka obecní komunikace nevyhovuje již dnešnímu provozu, navíc zde nejsou pro bezpečnost chodců vybudovány chodníky.
2. V obci je tato obecní komunikace jedinou klidovou zónou pro hrající a pobíhající děti, maminky s kočárky, chodce apod.
3. Výjezdem několika desítek motorových vozidel ze zástavby RD dojde v místě ke zvýšení hladiny škodlivých výfukových exhalací, navýšení hluku a prašnosti.
4. Tato obecní komunikace svým povrchem a konstrukcí již v současnosti nevyhovuje zatížení a provozu (profil, odvod dešťové vody apod.).

**Vyhodnocení připomínky:**

Požadavek odpovídá řešení RP.

**2. Koumal Marek, Ochoz 63, Einholz René, Ochoz 250**

K svodu dešťové kanalizace do potoka u „Svazarmu“. Svod neřeší přívalové deště!!! Oblast na Zákázanci bude pod vodou.

O: Existují posudky a jaké!!!

**Vyhodnocení připomínky:**

*Pokud se termínem „svod“ označuje dešťová kanalizace ze zájmového území do Ochozského potoka, pak svod skutečně neřeší přívalové deště, protože to není třeba. Odtok z přívalových dešťů bude zpomalen v retenční nádrži na JZ okraji zájmové plochy a „svodem“ řízeně vypouštěn do Ochozského potoka. Průtok vypouštěný do toku bude řádně projednán se správcem toku a organizací Povodí Moravy, s.p., obecně nebude vyšší než stávající odtok z nezastavěné plochy.*

**9. Odůvodnění pořizovatele**

**Textová část zpracovaná pořizovatelem dle § 68 odst. 1 stavebního zákona:**

Obsah:

Textová část, soulad:

- a) S vydanou územně plánovací dokumentací
- b) S cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území
- c) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- e) se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

**Pořizovatel přezkoumal soulad Návrhu regulačního plánu Ochoz u Brna dle § 68 stavebního zákona následovně:**

**a) Vyhodnocení souladu s vydanou územně plánovací dokumentací:**

Nadřazenou územně plánovací dokumentací je Územní plán Ochoz u Brna, který byl vydán formou opatření obecné povahy usnesením č. 15/2009 dne 26.10.2009 s nabytím účinnosti 10.2.2010. Součástí

Regulační plán je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen politika) schválené vládou České republiky dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929/2009 vyplývá a s vydanými Zásadami územního rozvoje, které byly vydány Jihomoravským krajem dne 22.9.2011.

**b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území:**

Pořizovatel přezkoumal soulad s cíli a úkoly územního plánování. Regulační plán respektuje veškeré architektonické a urbanistické hodnoty území. Navržená koncepce vychází z optimálního vymezení zastavitelného území, z požadavku na ochranu krajinného rázu a přírodních podmínek CHKO Moravský kras. Navržená plocha navazuje na zastavěné území obce.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je obsaženo v odůvodnění v kapitole 4 a 7, zpracované projektantem.

**c) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Navržené řešení je v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcích právních předpisů - vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

**d) Vyhodnocení souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

Navržená dopravní obsluha a technická infrastruktura území řešeného regulačním plánem je napojena na stávající silnice a inženýrské sítě.

**e) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob**

Z předložené dokumentace a z vyhodnocených stanovisek dotčených orgánů k návrhu řešení vyplývá, že RP je řešen v souladu s ostatními právními předpisy, zejména s požadavky předpisů týkajícími se péče o životní prostředí a s požadavky předpisů zabezpečujících péči o zdraví lidu a je upraven dle podaných stanovisek dotčených orgánů. Rozpory mezi stanovisky dotčených orgánů nebyly řešeny.

**Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, obcí a správců sítí k návrhu RP dle § 65 stavebního zákona:**

Vyhodnocení stanovisek a vyjádření je součástí odůvodnění zpracované projektantem na základě zprávy o projednání návrhu regulačního plánu.

Bez připomínek se k návrhu ÚP vyjádřily tyto dotčené orgány, obce a správci sítí:

ÚCL, MěÚ Šlapanice – OŽP, OBÚ, Lesy ČR, s.p., LS Bučovice, NET4GAS, MZ Pozemkový úřad Brno – venkov, ČR - SEI, HZS JmK, MěÚ Šlapanice - OV-OÚPPP, ČEZ, s.r.o., KHS JmK Brno, KrÚ JMK – OÚPSŘ.

Vyhodnocení stanovisek s připomínkami:

MěÚ Šlapanice, OV-SSÚ uplatnil připomínky týkající se napojení řešené plochy na silnici č. II/383. V RP byla připomínka respektována.

SÚS JMK uplatnila požadavky týkající se napojení řešené plochy na silnici č. II/383 včetně napojení inž. sítí. V RP byly požadavky respektovány.

ČR – MO, VUSS Brno požadovalo zpracovat do RP požadavky týkající se ochranného pásma radiolokačního zařízení MO ČR. Požadavky byly doplněny.

CHKO Moravský kras uplatnil požadavky týkající se hranice zastavitelného území pro RP a prostorových regulativů. Na základě těchto požadavků projektant CHKO MK předložil upravený RP, který byl dopisem ze dne 2.3.2011 odsouhlasen.

Po termínu dne 24.3.2011 bylo doručeno vyjádření VAS, a.s., které bylo předáno projektantovi

Oznámení o veřejném projednání bylo zahájeno dopisem ze dne 1.9.2011. Veřejné projednání se uskutečnilo 26.10.2011.

Stanoviska dotčených orgánů, námitky a připomínky uplatněné při veřejném projednání návrhu RP dle § 67 stavebního zákona:

Bez připomínek se vyjádřily tyto dotčené orgány, obce a správci sítí:

MŽP ČR, OBÚ, ŠLP Masarykův les Křtiny, MU v Brně, ČR-SEI, ČEZ, s.r.o

Stanoviska s připomínkami:

4. HZS JMK požaduje v dalším stupni PD splnění požadavků na zásobení lokality požární vodou v souladu s normou ČSN 730873, především splnění požadavku nejmenší dimenze potrubí a to DN 100 v případě staveb RD nad 200 m<sup>2</sup> v souladu s výše uvedenou normou.

6. MěÚ Šlapanice – OŽP uplatňuje požadavky, které budou doloženy k následnému řízení.

7. Povodí Moravy, s.p. souhlasí při respektování připomínek: z důvodu ochrany vodních poměrů (§ 27 zákona o vodách) požadují stanovit velikost odtoku do recipientu maximálně v hodnotě stávajícího teoretického odtoku

Na základě námitek a připomínek občanů bylo projektantem upraveno dopravní řešení, které MěÚ Šlapanice, OV - OÚPPP dne 13.12.2011 zaslal KrÚ JMK - OD; MěÚ Šlapanice - OV, SSÚ; Policii ČR a SÚS JMK s žádostí o vyjádření této úpravy. Všichni s takto upraveným řešením písemně vyjádřili souhlas.

Současně byl na základě námitek a připomínek občanů MěÚ Šlapanice – odbor životního prostředí dne 13.12.2011 předložen k posouzení hydrogeologický průzkum. OŽP s tímto podkladem dne 1.2.2012 souhlasil při zohlednění doporučení v hydrologickém posudku.

### **C). Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

Ve stanovené lhůtě byly uplatněny tyto námitky a připomínky. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem Vlastimilem Čoupkem - starostou obce Ochoz u Brna v souladu s ust. § 172 odst. 4,5 správního řádu vyhodnotil výsledky projednání návrhu regulačního plánu a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a připomínkách uplatněných k upravenému návrhu regulačního plánu. O uplatněných námitkách a připomínkách rozhodlo zastupitelstvo obce.

### **Viz. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ RP 8.A. (ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH)**

### **Vyhodnocení připomínek**

### **Viz. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ RP 8.C. (VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK)**

**Poučení:**

Proti regulačnímu plánu Lokalita Pod Skalkou Ochoz u Brna vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....  
Jan Vaculík  
místostarosta obce

.....  
Vlastimil Čoupek  
starosta obce

Vyvěšeno na úřední desce: .....

Sejmuto:.....

Nabytí účinnosti: