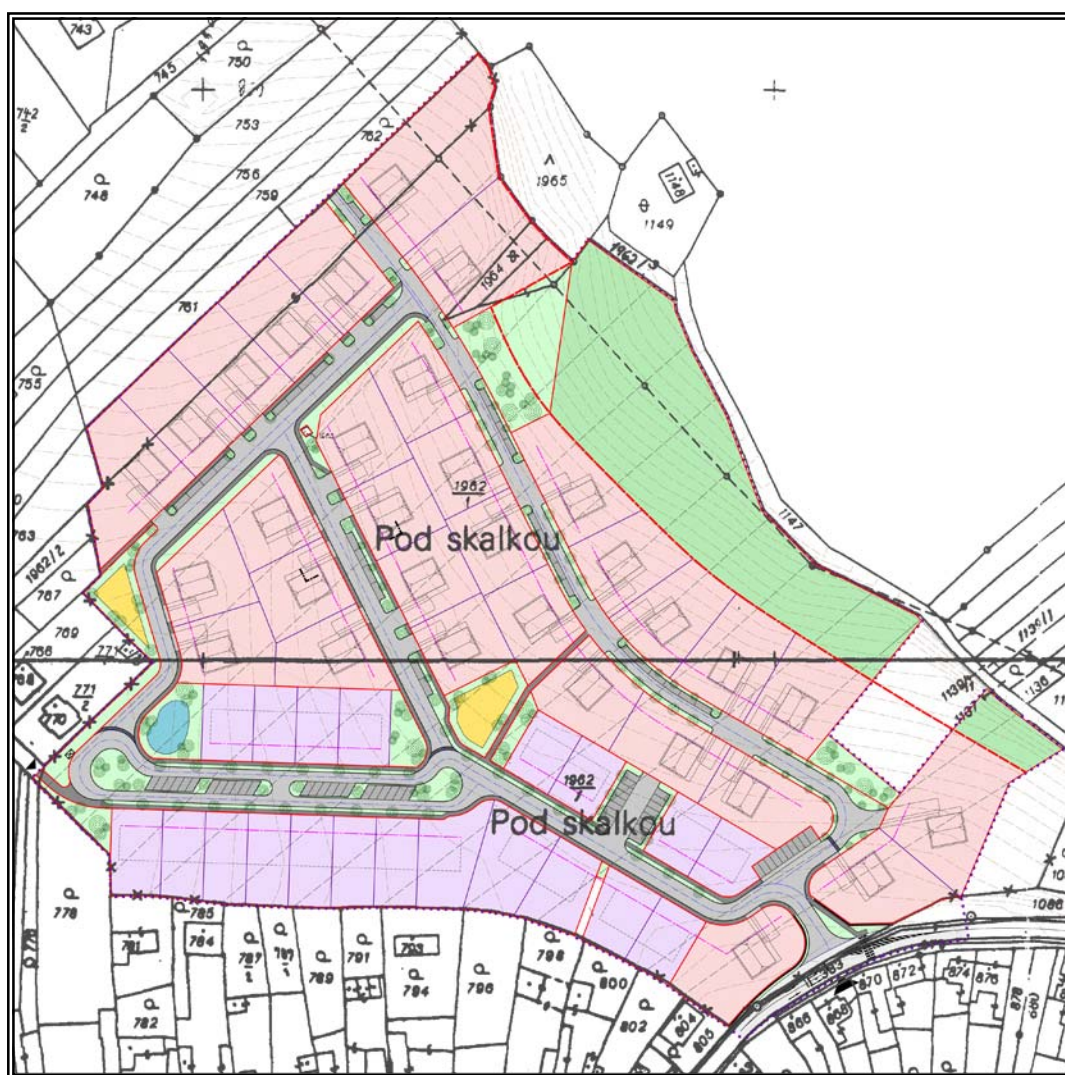


# OCHOZ U BRNA

## LOKALITA POD SKALKOU

---

Regulační plán



### C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ RP

ZHOTOVITEL: *ETNA – PROJEKTY STAVEB*

Akce:	<b>Regulační plán obytné zóny Ochoz u Brna, lokalita "POD SKALKOU" - Návrh</b>
Evidenční číslo:	20-2008
Pořizovatel:	Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby
Jednatelé společnosti:	
Projektanti:	
urbanismus, architektura:	Ing. Libor Cejpek 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, 2011

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 .....	4
4.4. Nakládání s odpady .....	8
4.5. Občanské vybavení .....	8
4.6. Civilní obrana a požární ochrana .....	8
4.7. Urbanistická ekonomie .....	10
4.8. Ostatní údaje .....	10
5. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí .....	11
6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	11
6.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu .....	11
6.2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa .....	12
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 .....	12
7.1. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území .....	12
7.2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území .....	12
7.3. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů .....	12
7.3.1. Limity stanovené zvláštními právními předpisy .....	12
7.3.2. Nemovité kulturní památky .....	12
7.3.3. Archeologie .....	12
7.3.4. Ochrana přírody .....	13
7.3.5. Ochranná pásma .....	13
7.3.6. Ochrana před povodněmi .....	13
7.3.7. Ochrana přírodních zdrojů .....	13
7.3.8. Ochrana zemského povrchu .....	13
7.3.9. Stavební uzávěry .....	13
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 .....	13

## **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 území je cca 6,4 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 31 stavebních pozemků pro rodinné domy a 8 stavebních pozemků pro rodinné dvojdomy a 12 stavebních pozemků pro řadové rodinné domy. Celková plocha pro bydlení je navržena na 51 parcelách o rozloze cca 4,0 ha.

Stavební pozemky pro rodinné domy:	30.077 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>40.088 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):	8.270 m <sup>2</sup>
Uliční zeleň (zelené pásy):	2.531 m <sup>2</sup>
Pěší komunikace (chodníky):	1.569 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:	3.255 m <sup>2</sup>
Víceúčelová hřiště:	535 m <sup>2</sup>
Vodní plocha:	202 m <sup>2</sup>
<b>Celkem:</b>	<b>3.992 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:	6.906 m <sup>2</sup>
<b>Celkem:</b>	<b>6.906 m<sup>2</sup></b>

## 4.2. Koncepce dopravní infrastruktury

### A) SILNIČNÍ DOPRAVA

Hlavní napojení řešeného území je navrženo na jihovýchodním okraji lokality z nově vytvořené křižovatky se silnicí II.třídy č. 383. Další dopravní připojení je ze stávající komunikace na jihozápadní straně řešeného území. Toto připojení bude využíváno pouze chodci a cyklisty. 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 12/6,5/30 (tedy směrově nerozdělená dvoupruhová komunikace, šířka prostoru pro místní komunikaci 12,0 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 (trasa „B“, „C“) jsou navrženy jako dopravně zklidněné komunikace v kategorii D1 - obytná ulice (uliční prostor šířky 9,0, resp. 13,0 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 rychlostními prahy a křižovatky budou vyvýšeny.

V lokalitě jsou navrženy chodníky podél obslužných komunikací, u ostatních komunikací se počítá s integrací provozu v hlavním dopravním prostoru formou obytných ulic.

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

### 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

U navržených rodinných domů je uvažováno s vestavbou min. jednoho odstavného stání na bytovou jednotku v rodinném domě. Pro krátkodobé parkování pro návštěvníky jsou navrženy parkovací stání dopravním prostoru obslužné komunikace nebo komunikace obytné zóny. Při předpokládaném počtu 250 obyvatel obytného okrsku je dle ČSN 73 6110 potřebný počet krátkodobých parkovacích stání  $250/20 = 13$  ks. Navrhované řešení umožňuje kromě parkování a odstavování vozidel na pozemku vlastníka krátkodobě zaparkovat až 80 osobních vozidel na veřejných plochách dopravního prostoru.

### 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 do Ochozského potoka.

**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 6,4 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:***

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



**Odtok z povodí před zástavbou:**

Odtok byl vypočítán metodou CN křivek na podkladě mapy 1:10 000 pro stoletý dešť.

Plocha povodí	29,8 ha
Délka údolnice	1.187 m
Průměrný sklon údolnice	8,2 %
Plocha levého svahu	20,2 h
Průměrný sklon levého svahu	4,9 %
Plocha pravého svahu	9,6 ha
Průměrný sklon pravého svahu	3,8 %
Odtoková křivka	64
Drsnostní koeficient	5
Jednodenní srážkový úhrn	80,2 mm
Kritická doba trvání deště pro levý svah	172 minut
Kritická doba trvání deště pro pravý svah	110 minut
Odtok z povodí	527 l/s
Objem povodňové vlny	4.083 m3

Předpokládá se odvedení 250 l/s dešťovou kanalizací DN 400 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 BSK5/den
Produkované znečištění v BSK5	14,85 kg/den
Produkované znečištění v BSK5	5.420 kg/rok

**Domovní přípojky**

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

**Návrh řešení přípojek**

Každý objekt bude mít vždy jednu přípojku splaškové a jednu přípojku dešťové kanalizace. Na soukromém pozemku bude dešťový svod a svod splaškové kanalizace sveden

do samostatných revizních šachet 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. 71.

$$P_b = 1,26 \times 1,0 \times 71 = 89,5 \text{ kW}$$

#### Zatížení nebytového odběru:

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

$$P_n = 0,15 \times 71 = 10,7 \text{ kW}$$

#### Celkové zatížení lokality:

$$P_{\text{celk}} = 100,2 \text{ kW}$$

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.

Plynifikace 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. 74:

71 x plynový kotel 15 kW ( vč. TUV ) á 2,0 m <sup>3</sup> /h	142,00 m <sup>3</sup> /h
71 x plynový sporák (kombi) 11 kW á 0,8 m <sup>3</sup> /h	56,80 m <sup>3</sup> /h
<b>celkem</b>	<b>198,80 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	30.077 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	16.362 m <sup>2</sup>
• komunikace, vjezdy	7.105 m <sup>2</sup>
• chodníky	1.569 m <sup>2</sup>
• parkování	1.165 m <sup>2</sup>
• uliční zeleň (zelené pásy)	2.531 m <sup>2</sup>
• veřejná zeleň (+ vodní plocha 202m <sup>2</sup> a hřiště 535m <sup>2</sup> )	3.992 m <sup>2</sup>
chráněná zeleň	6.906 m <sup>2</sup>

### Kapacitní možnosti území:

počet rodinných domů	31
průměrná velikost parcely u RD (m <sup>2</sup> )	970
počet rodinných dvojdomů	8
počet bytové jednotek v dvojdomě	2
počet řadových rodinných domů	12
počet bytové jednotek v řadovém domě	2
počet obyvatel - odhad	250

### Inženýrské sítě:

položka	počet měrných jednotek
vodovod	1144 bm
kanalizace - splašková	1084 bm
kanalizace - dešťová	1219 bm
STL plynovod	1189 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

**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 (předpokl. reálný zábor ZPF)		Zemědělská půda	Nezemědělská půda
		3.27.11 – IV.	3.40.67 – V.		
Bydlení	40.088	32.297	7.791	40.088	0
Veřejná prostranství a veřejná zeleň	16.482	14.372	2.110	16.482	0

Chráněná zeleň	6.906	0	0	0	0
<b>CELKEM</b>	<b>63.476</b>	<b>46.669</b>	<b>9.901</b>	<b>56.570</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:**

Bude doplněno po veřejném projednání.



**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 vytyčením 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 stanovená 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 sítě 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 PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI ŘÍZENÍ O NÁVRHU RP:**

Bude doplněno po veřejném projednání.