

# **Revize 2. etapy ÚZEMNÍ STUDIE - Hajany – lokalita Z1, Z2**

## **Textová část**

ING. KAREL ULIČNÝ  
ČAJKOVSKÉHO 7  
616 00 BRNO  
IČO 163 16 851

---

e-mail : [karel.ulicny@volny.cz](mailto:karel.ulicny@volny.cz)

**10 / 2015**

## Obsah textové části

### A. Základní údaje

### B. Řešení územní studie

1. Popis změny ÚS a vyhodnocení splnění požadavku na změnu ÚS
  - 1.1. *Odůvodnění změny územní studie*
  - 1.2. *Vyhodnocení splnění požadavku na řešení*
  - 1.3. *Limity působící v území 2. etapy*
2. Vymezení a využití pozemků
  - 2.1. *Urbanistická koncepce*
  - 2.2. *ÚSES, zeleň*
  - 2.3. *Regulace vyplývající z územního plánu*
3. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury.
  - 5.1. *uliční a stavební čáry,*
  - 5.2. *výška zástavby, objemy a tvary zástavby,*
  - 5.3. *intenzita využití pozemků.*
  - 5.4. *regulační podmínky*
6. Podmínky pro vymezená ochranná pásma.
7. Stanovení pořadí změn v území (*etapizace*).
8. Přehled vlastníků dotčených parcel 2. etapy

### C. Přílohy

*Záznamy z pracovních výborů*

## A. Základní údaje

Akce	: Revize 2 etapy Územní studie Hajany – lokalita Z1, Z2
Obec	: Hajany
Okres	: Brno venkov
Kraj	: Jihomoravský
Objednatel ÚS	: Obec Hajany IČ: 00637688 Hajny č.2 664 43 Želešice
Statutární zástupce obce	: Leopold Mohyla, starosta tel: 547 225 706 e-mail: obec@hajany.cz
Správní orgán	: Zastupitelstvo obce Hajany
Pořizovatel ÚS	: Obecní úřad Hajany zastoupený ing. arch. Stanislavem Svobodou Osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti na úseku územního plánování MV ČR, evid. č.18-ÚP/93
Vypracoval	: Ing. arch. Luboš Haniš Arménská 13 625 00, Brno autorizovaný architekt ČKA- č. autor.osv. 633
Grafické práce	: počítačová grafika – program Autocad 2008 : textová část - Microsoft Word
Druh ÚPP	: Územní studie (ÚS)
Stupeň ÚPP	: Návrh
Datum vypracování	: X. 2015
Údaje o počtu listů ÚS	: 12 listů textové části 6 výkresů grafické části

Vzato na vědomí zastupitelstvem obce Hajany dne: .....

.....  
pořizovatel ÚS

.....  
razítka obce

.....  
projektant

## B. Řešení územní studie

### 1. Popis změny ÚS a vyhodnocení splnění požadavku na změnu ÚS

#### 1.1. Odůvodnění změny územní studie

Územní studie 2.etapy je měněna na základě přehodnocení potřeb obce na nové plochy pro občanskou vybavenost obce při vyhodnocení naplňování územního plánu. Územní plán řeší občanskou vybavenost obce v plochách, které nejsou v dohledné době reálné pro realizaci OV zejména v oblasti předškolního zařízení., kde se potřeba na chybějící kapacity aktuálně projevuje a s nárůstem obyvatel bude ještě větší.

#### 1.2. Vyhodnocení splnění požadavku na řešení

*Změna zástavby 2.etapy se týká ploch v okrajové, horní poloze řešeného území ÚS.*

*Návrh změny 2.etapy spočívá ve vytvoření rezervy na umístění občanské vybavenosti ve formě plochy č.1 pro předškolní zařízení o kapacitě cca 25 míst a rezervní plochu OV č.2, jejíž využití bude stanoveno dle potřeb obce následně.*

*Plochy OV byly vytvořeny na úkor ploch pro RD a tak je součástí řešení i částečné zahuštění objektů pro bydlení.*

*Současně s návrhem nového umístění výše uvedených ploch byla provedena úprava ve vedení TI a upraveno dopravní řešení.*

Vymezení plochy veřejných prostranství v min. rozsahu, dle ust. § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů se nemění. *Celková plocha veřejného prostranství – Z6 – má výměru 4935 m<sup>2</sup>.*

#### 1.3. Limity působící v území 2.etapy

*Limity z ÚP:*

- ochranné pásmo lesa - 30 m od kraje lesa,
- ochranné pásmo rádiových tras (v šíři 50 m omezuje výšku objektů),
- způsob funkčního využití ploch, vyplývající ze schváleného ÚP, je závazný
- 2.etapa – zastavitelnost max. 30% nad výškovou úroveň 275 m.n.m.

### 2. Vymezení a využití pozemků

#### 2.1. Urbanistická koncepce

Základní urbanistická koncepce stanovená platným územním plánem se nemění. Rozsah ploch navržené zástavby odpovídá Zadání ÚS. Jedná se o zastavitelné území. Navržená lokalita v kontextu obce představuje atraktivní území pro bydlení, v úzké vazbě na existující obytné území i volnou krajinu. Podstatou řešení je citlivé navržení zástavby RD při respektování stávajících sítí technické infrastruktury a akceptovatelných požadavků vlastníků dotčených pozemků. Cílem návrhu je upřesnění podmínek pro zástavbu celé plochy území v návaznosti na již zpracovanou výstavbu v I.etapě.

Urbanistické rozvržení plochy je ovlivněno jednak Zadáním ÚS, konfigurací terénu, limity nacházejícími se v území (zvláště ochranné pásmo lesa), možnostmi napojení na stávající dopravní infrastrukturu a také tvary stávajících pozemků různých vlastníků. Navrhované řešení se snaží obytnou lokalitu zpřístupnit pro zajištění odpovídající obsluhy ploch celého území s umožněním dopravní obslužnosti v daných lokalitách, jejichž součástí bude i řešení lokality Z6 pro občanské vybavení. Komunikace zajišťující dopravní prostupnost a obslužnost zastavitelného území jsou navrženy tak, aby umožnily rozdělení území na stavební místa optimální velikosti, při respektování majetkoprávních vztahů a podmínek územního plánu.

Územní studie navrhuje řešení území v obecné rovině včetně uspořádání navržených domů na pozemcích, dále navrhuje regulativy pro usměrnění výstavby. Účelem těchto podrobnějších regulativů není vytvoření uniformní struktury stejných objektů, ale optimální skladby vzájemně působících hmot s použitím obdobných (nebo navzájem se doplňujících) hmotových, materiálových a barevných výrazových prostředků. Navržená urbanistická struktura organicky navazuje na stávající zastavěné území. Převládající zástavba se předpokládá ve formě izolovaných domů, s rozvolněnou zástavbou na pozemcích. Jednotlivé stavební parcely lze sdružovat do větších celků pro možnou řadovou zástavbu, či výstavbu či dvojdomů.

Umístění domů na parcele je limitováno dodržáním obecně technických požadavků na výstavbu a zejména zákona 183/2006 Sb.. Půdorysná forma není předepsána. Výšková hladina zástavby RD je stanovena ÚP Hajany na max.dvě nadzemní podlaží (viz bod 6.2.) s využitým podkrovím, domy je možno podsklepit. Tvar střechy u RD je doporučen dle jednotlivých oblastí. Odstavování osobních automobilů u RD je uvažováno na vlastním pozemku, garážová stání budou řešena jako součást jednotlivých objektů. Toto zajišťuje odstup objektů od příjezdové komunikace vymezený navrženou „uliční čarou“.

Pokud bude dodržen charakter území daný urbanistickou koncepcí, je předpoklad, že realizací vznikne po urbanisticko architektonické stránce hodnotná lokalita.

#### *Základní ekonomické údaje 2.etapy:*

Celková plocha řešeného území	82.216 m <sup>2</sup>
Z toho plocha	
- zastavitelné území Z1	32.269 m <sup>2</sup>
- zastavitelné území Z2	43.140 m <sup>2</sup>
- nezastavitelná plocha v OP lesa	6.807 m <sup>2</sup>
(navrženo využití pro zahrady k RD)	

Počet nových rodinných domů 2. etapy:	69 RD (69 b.j.)
Počet obyvatel	207 při obložnosti 3,0 obyv/1 b.j.

#### *Řešení parteru*

Kvalitu nové vzniklého prostředí bude ve značné míře ovlivňovat řešení parteru. Je třeba věnovat pozornost vjezdům na parcely, přístupům k objektu, oplocení či terénním úpravám (opěrné zídky). Návrh rodinného domu musí pamatovat na vhodné řešení prostoru pro umístění popelnic a poštovní schránky. Na vzhled doplňkových objektů a jejich situování je třeba mít stejné nároky, jako na vlastní objekt rodinného domu.

Veřejné prostranství je pro plochu s veřejnou zelení, která může být doplněna drobným mobiliářem (lavičky, informační panely a pod.). Důležitým prvkem bude výhledový jednotný výběr obecního mobiliáře (veřejné osvětlení, lavičky, odpadkové koše...)

## **2.2. ÚSES, zeleň**

### *ÚSES:*

Prvky ÚSES se v řešeném území nenachází, ani nejsou v s územím v kontaktu.

### *Krajinná zeleň:*

V sousedství lokality je respektován les a plocha „P“ ležících na SZ okraji řešené plochy.

### *Veřejná zeleň navrhovaná:*

Zeleň veřejného prostranství a zbývající plocha, která zůstane z veřejného prostoru po výstavbě prvků dopravy.

## **2.3. Regulace vyplývající z územního plánu**

### *Regulace využití území*

Ve smyslu Zadání ÚS jsou regulace využití území, z ÚP Hajany, závazné pro řešení ÚS.

### *V platnosti zůstává:*

#### *Nakládání s odpady*

Oblast odpadového hospodářství je řešena na odpovídající úrovni obce. Územní studií nedochází k žádným novým skutečnostem, které by si vynutily změnu koncepce nebo její doplnění. Budoucí využití zóny neumožňuje umístění takových aktivit, které by mohly být potenciálním zdrojem nespecifikovaných odpadů.

#### *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond*

Nový zábor zemědělského půdního fondu nad rámec platného ÚP není navržen. Celá plocha řešené lokality je obsažena v územního plánu Hajany (jedná se tedy o zastavitelné území).

#### *Pozemky určené k plnění funkcí lesa*

Nejsou navrženy žádné zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Okrajové části řešeného území leží v kontaktu s ochranným pásmem lesa - 30 m od okraje lesa a je ÚS respektována.

### 3. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Nový zábor zemědělského půdního fondu nad rámec platného ÚP (a schválených změn) není navržen. Celá plocha řešené lokality již byla vyhodnocena v rámci územního plánu města – jedná se tedy o zastavitelné území. Z toho důvodu je provedené vyhodnocení záborů zpracováno pouze orientačně. V řešeném území je zastoupena BPEJ 2.08.40, IV. třída ochrany.

*Podíly záborů pro jednotlivé funkce ve II.etapě:*

<i>druh záboru</i>	<i>výměra (m<sup>2</sup>)</i>
plochy pro bydlení (pozemky RD) .....	51.731
plochy pro občanskou. vybavenost.....	6.992
plochy pro tech. vybavenost .....	2379
plochy pro komunikace .....	10.542
plochy pro zeleň (veř.prostranství) „Z6“ .....	3.765
<b>Celkem.....</b>	<b>75.409</b>

*Podíly záborů pro jednotlivé funkce celkově v plochách Z1, Z2 a Z6 :*

<i>druh záboru</i>	<i>výměra (m<sup>2</sup>)</i>
plochy pro bydlení (pozemky RD) .....	74.415
plochy pro občanskou. vybavenost.....	6.992
plochy pro tech. vybavenost .....	3.535
plochy pro komunikace .....	13.881
plochy pro zeleň (veř.prostranství) „Z6“ .....	4.811
<b>Celkem.....</b>	<b>103.634</b>

### 4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

#### ***Funkční skupina C - obslužné, s funkcí obslužnou***

Nejmenší šířka zpevněné části komunikace 3,50 m je přípustná podle typizační směrnice MV „Přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární účely“ pro příjezdy k jednobytovým rodinným domkům, rekreačním stavbám a ubytovacím zařízením s kapacitou nejvíce 15 osob.

Na komunikacích funkčních skupin C se mohou použít zklidňovací prvky. Návrhová rychlost 30-40-50 km/hod. Nejmenší vzdálenost křižovatek – 50m (Na komunikacích obslužných nižšího dopravního významu je vzdálenost křižovatek bez omezení).

Pás jednopruhový smí být navržen pouze na komunikacích funkční skupiny C, a to v oblastech, kde je beze zbytku vyřešena statická doprava; na jednopruhové obousměrné komunikaci se zřizují výhybny.

#### ***Doprava v klidu***

Parkování vozidel pro potřeby bydlení bude realizováno zásadně v rámci vlastních pozemků či objektů v počtu 2 stání u RD. Všechny rodinné domky budou vybaveny garáží či garážovým stáním a dále možností parkování druhého vozidla na vlastním pozemku (na vjezdu na parcelu, před garáží apod.). Parkovací stání na veřejném pozemku jsou ve výkresové části označena jako P1,P2... . Stupeň automobilizace se předpokládá 1:3,5. Počty a parametry parkovacích stání jsou stanoveny v souladu s ČSN 73 6056 „ Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel“. Počet RD 69 x 3 = 207 obyvatel, z toho vyplývá 59 parkovacích stání – navrženo 56 + 4 pro ZTP = celkem 60 parkovacích stání bez započítání parkovacích stání na pozemcích jednotlivých RD.

Samostatné garáže se v rámci řešení lokalit nenavrhují.

## 5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury.

### 5.1. Uliční a stavební čáry,

Uliční čára vymezující veřejný uliční prostor prochází po hranici parcel RD, která odděluje veřejný prostor. Umístění domu na parcele je stanoveno stavební čarou ve výkrese 02. Stavební čára je závazná a nepřekročitelná. Orientace hlavního hřebene střechy je převážně rovnoběžně s uliční čarou.

### 5.2. Výška zástavby, objemy a tvary zástavby,

#### Výška zástavby

#### a) Níže položená část lokality než 275 mn.m. :

Domy s maximálně dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím.  
Zastavěnost max. 40 % výměry pozemku.

#### b) Výše položená část lokality než 275 mn.m.:

Domy s maximálně jedním nadzemními podlažími a obytným podkrovím.  
Zastavěnost max. 30 % výměry pozemku.

#### Objemy a tvary zástavby

Převládající zástavba se předpokládá ve formě izolovaných domů, s rozvolněnou zástavbou na pozemcích (požadavek zastupitelstva obce Hajany). Jednotlivé stavební parcely lze sdružovat do větších celků pro možnou řadovou zástavbu, či výstavbu dvojdomů, případně domů bytových a to při projednání v územním řízení.

Umístění domů na parcele je limitováno dodržením obecně technických požadavků na výstavbu a zejména zákona 183/2006 Sb.. Půdorysná forma není předepsána. RD mohou být individuálním řešením požadavku stavebníků odlišné, při dodržení charakteru zástavby.

#### Závazné sjednocující prvky zástavby:

#### a) sjednocený tvar střechy a orientace střešního hřebene pro logicky ucelenou skupinu domů.

Jednotlivými skupinami domů se rozumí logicky související seskupení rodinných domů v plochách Z1 a Z2 se společnou orientací k přilehlé komunikaci.

Střechy budou sedlové, ukončené štítem případně polovalbou nebo valbou, případně doplněné střešními vikýři. Střechy jsou uvažovány dle jednotlivých skupin jako pultové, šikmé či sedlové se spádem 35° - 45°. Garáže mohou mít střechu plochou.

Pouze v rámci ucelené skupiny domů (min. 3 RD) je event. možno řešit střešní konstrukci jako pultovou, nebo plochou.

Architektonický výraz rodinných domů je dán jejich drobným měřítkem, se zvýrazněním obytného charakteru objektu (terasy, pergoly,...).

Orientace hřebenů střech musí být vždy navržena tak, že hřebeny budou orientovány pro ucelenou skupinu buď rovnoběžně s komunikací, nebo kolmo na její osu.

Vzájemné odstupy staveb i oplocení pozemků se řídí stavebním zákonem v platném znění.

#### b) typ oplocení

Oplocení před jednotlivými domy (do ulice) bude mít podezdívku vysokou cca 60 cm. V oplocení na hranici pozemku bude umístěn HUP a rozvaděč NN.

Oplocení je důležitým sjednocujícím prvkem, proto doporučujeme i materiálové sjednocení.

### 5.3. Intenzita využití pozemků.

*Podmínky prostorového uspořádání (výšková regulace zástavby) stanovená platným ÚP Hajany:*

Níže položená část lokality než 275 mn.m.

Domy s maximálně dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím.  
Zastavěnost max. 40 % výměry pozemku.

Výše položená část lokality než 275 mn.m.

Domy s maximálně jedním nadzemními podlažími a obytným podkrovím.  
Zastavěnost max. 30 % výměry pozemku.

*Vzájemné odstupy staveb jsou dány platnou legislativou v době povolování staveb. Pro územní studii byl použit Zákon 183/2006 Sb. (Stavební zákon) a Vyhl..501/2006 o obecných požadavcích na využívání území.*

V návrhu je uplatněn odstup RD od hranice pozemku 3,5 m a tím je dodržen vzdálenost mezi RD 7 m. Průčelí RD je od komunikace vzdáleno min.6 m viz „uliční čára“.

Vlastní parcela RD je navržena ve členění na předzahrádku, vlastní stavbu RD a plochu zahrady, kde je možno umístit i drobné doplňkové stavby.

Drobné stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení rodiny, která svým provozem nebude negativně ovlivňovat sousední pozemky.

Předzahrádky se doporučuje neoplocovat nebo jen oplotit živým plotem nebo oplocením na podezdívce (kamenná, betonové pohledové tvarovky) výšky max. 60 cm, oplocení z přírodních materiálů – dřevo. Do oplocení lze s výhodou umístit měřicí a přípojné zařízení přípojek inženýrských sítí. Oplocení zahrad za RD je možné z pletiva výšky max. 180 cm.

#### **5. 4. Regulační podmínky**

**Regulativy funkčního využití jednotlivých stavebních pozemků** (upřesnění možného funkčního využití ploch dle ÚP Hajany).

Graficky vyjádřitelné regulační prvky jsou obsaženy ve výkrese č.02.

#### **Bydlení „B“**

*Hlavní využití:*

Plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

*Přípustné využití:*

- rodinné domy
- související zeleň a zahradní úpravy
- parkoviště a garáže rodinných domů
- související občanská vybavenost
- související dopravní a technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- veřejná prostranství
- realizace prvků ÚSES, interakčních prvků
- opatření proti erozi

*Podmínečně přípustné využití:*

- obchody a provozovny služeb, sloužící pro dané území, nerušící řemeslnické provozovny a další zařízení /zachování priority bydlení, provozovny související s obsluhou daného území a nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území (např. hodinářství, kadeřnictví, obchody, stravovací provozovny o max. rozloze 150m<sup>2</sup>), pro budovy obchodního prodeje je stanovena limitní výměra 1000m<sup>2</sup>, hospodářské zázemí (nenarušující svým provozem užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území)/.
- jednotlivá zařízení administrativy (umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení)

*Podmínečnou přípustnost pro konkrétní záměry bude ve sporných případech záviset na posouzení v rámci územního a stavebního řízení.*

*Nepřípustné využití:*

- jiné způsoby využití mimo uvedené jako přípustné a podmínečně přípustné

Regulace se uplatní vždy, když v dotčeném místě bude stavebník:

- uskutečňovat novou stavbu
- provádět rozsáhlou přístavbu původní stavby nebo nástavbu
- provádět přestavbu původní stavby

Pozemky navržené pro 2.etapu zástavby jsou zakresleny v urbanistickém návrhu ÚS a mají orientačně stanoveny výměry jednotlivých parcel. Navržená parcelace představuje optimální řešení zohledňující limity území, konfiguraci terénu a ustanovení vyhl.č.501/2006 Sb., o vzájemných odstupech staveb.

Umístění staveb na pozemku je možno kdekoli při respektování uliční čáry, která je znázorněna v grafické části územní studie a orientaci hřebene (u RD). Jinak platí obecné technické požadavky na výstavbu (ve smyslu vyhlášky č. 137/1998 Sb.). Umístění staveb na pozemku tak, jak je zakresleno v



grafické části ÚS, je pouze doporučené.

**Obecné regulativy** (společné pro všechny urbanizované plochy), které je rovněž nutné dodržet:

- Při návrhu nové zástavby rodinných domů (případně jiných staveb) bude respektován požadavek přizpůsobení se svou hmotou, urbanistickým rozložením, tvarem a materiálovým zpracováním zástavbě obvyklé v regionu, jakož i významu území a jeho charakteru.
- V odůvodněných jednotlivých případech může stavební úřad dále požadovat zohlednění architektonické úrovně staveb, jejich estetického působení a nárokovat další možná omezení.
- Z hlediska přírodních podmínek je třeba novou výstavbu uvádět do souladu s krajinným rázem (citlivé územní řešení, začlenění do terénu, výběr hmot a materiálů, atd.).
- U všech staveb existuje povinnost zajištění potřebných parkovacích ploch na vlastním pozemku.

## 6. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Limity vznikající nově nebo upřesněné a uplatněné v důsledku řešení Územní studie:

- funkční regulativy stanoveny pro jednotlivé plochy v bodě 2.3.,
- ochranná pásma technické infrastruktury.

### **Elektrické vedení a zařízení**

Ochranná pásma energetických zařízení jsou dána zákonem č. 458/2000 Sb.:

- kabely v zemi 22kV a 0,4kV, 1m od vnějšího okraje kabelu na každou stranu

Celková šířka chráněných koridorů vedení je dána skutečnou šíří vedení mezi krajními vodiči v daném úseku a jeho součtem se šíří obou ochranných pásem na každou stranu od krajního vodiče.

V ochranných pásmech vedení je zakázána nebo omezena veškerá činnost ohrožující plynulost a bezpečnost provozu vedení.

### **Vodovod a kanalizace**

- ochranné pásmo vodovodního řadu (1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí na obě strany).
- ochranné pásmo kanalizační stoky (1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí na obě strany)

### **Plynovod**

Šíře ochranných a bezpečnostních pásem vedení je dána zákonem č. 458/2000 Sb. (*energetický zákon*).

Ochranná pásma slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenských zařízení.

*Ochranná pásma:*

*Ochranné pásmo středotlakého plynovodu – 1 m na obě strany od půdorysu.*

V ochranném pásmu zařízení, které slouží pro výrobu, přepravu, distribuci a uskladňování plynu, i mimo něj je zakázáno provádět činnosti, které by ve svých důsledcích mohly ohrozit toto zařízení, jeho spolehlivost a bezpečnost provozu.

Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde k ohrožení života, zdraví nebo bezpečnosti osob, lze stavební činnost, umístování konstrukcí, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu v ochranném pásmu provádět pouze s předchozím písemným souhlasem držitele licence, který odpovídá za provoz příslušného plynárenského zařízení. Souhlas není součástí stavebního řízení u stavebních úřadů a musí obsahovat podmínky, za kterých lze tyto činnosti provádět. Vysazování trvalých porostů kořenících do větší hloubky než 20 cm nad povrch plynovodu podléhá tomuto souhlasu pouze ve volném pruhu pozemků o šířce 2m na obě strany od osy plynovodu.

*Bezpečnostní pásma* - jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde k ohrožení života, zdraví nebo bezpečnosti osob, lze zřizovat stavby v bezpečnostním pásmu pouze s předchozím písemným souhlasem fyzické či právnické osoby, která odpovídá za provoz příslušného plynového zařízení.

Rozsah bezpečnostních pásem je uveden v příloze zákona 458/2000 Sb.

### **Telekomunikace**

*-ochranné pásmo podzemního telekomunikačního vedení dle typu vedení, ochranné pásmo určí vlastník, či správce sítě*

*- ochranné pásmo radiových tras v lokalitě je vymezeno ve výkresové části v pruhu o celkové šířce 50 m.*

## 7. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

*Návrh etapizace zástavby:*

### II. etapa zástavby (zástavba rodinnými domy, veřejné prostranství)

Zástavba RD včetně vybudování odpovídající TI a komunikací. Plocha má jasné vlastnické vztahy, zástavbu budou realizovat vlastníci pozemků, kteří zajistí i vybudování příslušné technické infrastruktury a části přístupové komunikace. Velikost plochy veřejného prostranství je navržena v souladu s vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Občanská vybavenost bude realizovaná v samostatné etapě výstavby

*Příprava území:*

Území není zainvestováno. Výstavba, II. Etapy , může být realizována po částech dle vyjasněných majetkoprávních vztahů.

Vzhledem k rozsáhlosti lokality bude vlastní výstavba probíhat po etapách v souvislosti s dořešením majetkoprávních vztahů tak, aby byly respektovány regulativy určené ÚS a aby každá z dalších etap výstavby byla logickým a technicky funkčním celkem, který umožní pokračování další výstavby v souladu s ÚS.

Provedení dílčích úseků výstavby musí být funkční , a to zejména technická infrastruktura (komunikace, zásobování pitnou vodou kanalizační síť, zásobování el. energií a případně plynem).

V trase budoucích komunikací se provede skrývka ornice v předpokládané tloušťce 30 cm. Tato ornice bude uložena na mezideponii, část bude zpětně využita při úpravách území a zbytek potom použit dle dispozic investora. Podrobně bude manipulace s ornici a určení skládek řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

## 8. Přehled vlastníků dotčených parcel 2.etapy k 1.10. 2015

Pozemek p.č.	Výměra [m2]	Druh pozemku	Vlastník
1009	4190	orná půda	Ing. Stratil Pavel, Vychodilova 2554/14, Žabovřesky 61600 Brno, PaedDr. Šmíd Zdeněk, Sadovského 1833/24, Královo Pole 61200 Brno
1010	5392	orná půda	SJM Nováček Vítězslav a Nováčková Markéta, č.p. 64, 66443 Hajany
1011	4386	orná půda	Ing. Stratil Pavel, Vychodilova 2554/14, Žabovřesky 61600 Brno, PaedDr. Šmíd Zdeněk, Sadovského 1833/24, Královo Pole 61200 Brno
1012	5718	orná půda	Tůma Pavel, Houbalova 2091/11, Líšeň, 62800 Brno
1013	33077	orná půda	Kšir Dušan, Brožíkova 56/17, Lesná, 63800 Brno; Stratil Pavel Ing., Vychodilova 2554/14, Žabovřesky, 61600 Brno; Šmíd Zdeněk PaedDr., Sadovského 1833/24, Královo Pole, 61200 Brno; Štěpánek Martin, Za Humny 382/12, 66448 Moravany, Jet Power stavební s.r.o., Tábor 2333/8, Žabovřesky, 61600 Brno
1014	9578	orná půda	Smejkal Jan, Generála Píky 518/2, Dejvice, 16000 Praha; Smejkal Jiří, č.p. 31, 66443 Hajany; Smejkal Miroslav, Langrova 822/9, Slatina, 62700 Brno
1165/1	5157	ovocný sad	AZ-job, s.r.o., Otakara Ševčíka 835/42, Židenice, 63600 Brno
1269	3629	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Hajany, č.p. 2, 66443 Hajany
1270	1131	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Hajany, č.p. 2, 66443 Hajany
1003/1	309	orná půda	Jet Power, a.s., Tábor 2333/8, Žabovřesky, 61600 Brno

1004/1	183	orná půda	Jet Power, a.s., Tábor 2333/8, Žabovřesky, 61600 Brno
1005/1	1064	orná půda	Lukášková Drahomíra, Marie Kudeřikové 3490/3, Židenice, 63600 Brno
1005/2	1143	orná půda	Lukášková Drahomíra, Marie Kudeřikové 3490/3, Židenice, 63600 Brno
1005/3	1214	orná půda	Štěpánek Martin, Za Humny 382/12, 66448 Moravany
1005/4	786	orná půda	Lukášková Drahomíra, Marie Kudeřikové 3490/3, Židenice, 63600 Brno
1005/5	812	orná půda	Lukášková Drahomíra, Marie Kudeřikové 3490/3, Židenice, 63600 Brno
1005/6	732	orná půda	Lukášková Drahomíra, Marie Kudeřikové 3490/3, Židenice, 63600 Brno
1005/7	244	orná půda	Lukášková Drahomíra, Marie Kudeřikové 3490/3, Židenice, 63600 Brno
1006/1	998	orná půda	Jet Power, a.s., Tábor 2333/8, Žabovřesky, 61600 Brno
1006/2	275	orná půda	Jet Power, a.s., Tábor 2333/8, Žabovřesky, 61600 Brno
1006/3	845	orná půda	Stema-tech s.r.o., Svatopeterská 35/7, Komárov, 61700 Brno
1006/4	970	orná půda	Jiří Hunkes, Pěkná 607/26, Chrlice, 63400 Brno
1006/5	972	orná půda	Stema-tech s.r.o., Svatopeterská 35/7, Komárov, 61700 Brno
1006/6	1050	orná půda	Domy Borgo s.r.o., Kobylnická 894/8, 66451 Šlapanice
1007/1	334	orná půda	Jet Power, a.s., Tábor 2333/8, Žabovřesky, 61600 Brno
1007/2	1071	orná půda	Moravec Jaromír, Ing., Nová 405/24, 66448 Moravany Moravcová Dana Mgr., Čeňka Růžičky 767/6, Bohunice, 62500 Brno
1007/3	1155	orná půda	Moravec Jaromír, Ing., Nová 405/24, 66448 Moravany Moravcová Dana Mgr., Čeňka Růžičky 767/6, Bohunice, 62500 Brno
1007/4	1085	orná půda	Servitium s.r.o. , Severní 1069, 66442 Modřice
1007/5	1201	orná půda	Servitium s.r.o. , Severní 1069, 66442 Modřice
1007/6	1198	orná půda	Servitium s.r.o. , Severní 1069, 66442 Modřice
1007/7	343	orná půda	Jet Power, a.s., Tábor 2333/8, Žabovřesky, 61600 Brno
1008/1	415	orná půda	Lukášková Drahomíra, Marie Kudeřikové 3490/3, Židenice, 63600 Brno
1008/2	235	orná půda	Lukášková Drahomíra, Marie Kudeřikové 3490/3, Židenice, 63600 Brno
1008/3	850	orná půda	Lukášková Drahomíra, Marie Kudeřikové 3490/3, Židenice, 63600 Brno
1008/4	830	orná půda	Lukášková Drahomíra, Marie Kudeřikové 3490/3, Židenice, 63600 Brno
1008/5	830	orná půda	Lukášková Drahomíra, Marie Kudeřikové 3490/3, Židenice, 63600 Brno
1008/6	839	orná půda	Lukášková Drahomíra, Marie Kudeřikové 3490/3, Židenice, 63600 Brno

## C. Přílohy

## Výkresová část

01 Širší vztahy	M 1:2000
02 Urbanisticko architektonické řešení 2. etapy	M 1:1000
03 Dopravní řešení	M 1:1000
04 Technická infrastruktura	M 1:1000
05 Vlastnické vztahy s návrhem parcelace	M 1:1000
06 Urbanisticko architektonické řešení celého území	M 1:1000