

HAJANY

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

zpracované dle ustanovení § 47 odst.1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), §11 (1) vyhlášky č. 500/2006 Sb. a její přílohy č. 6

Pořizovatelem nového územního plánu obce Hajany je na žádost obce Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče, a to ve smyslu § 6 odst.1 c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

O pořízení ÚP Hajany rozhodlo zastupitelstvo obce z vlastního podnětu dle §44 a) stavebního zákona.

Zpracování nového územního plánu Hajany bylo obcí Hajany zadáno společnosti KUBE s.r.o., Vranov 267, 664 32 Vranov, zpracovatelé Ing. arch. Barbora Jenčková, Ing. arch. Michaela Jandová.

Obsah:

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, z územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Záměry kraje

a)2. Záměry dle rozvojových programů kraje

a)3. Ostatní záměry

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

c) Požadavky na rozvoj území obce

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

d)1. Požadavky na urbanistickou koncepci

d)2. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

e)1. Občanské vybavení

e)1.1. Vzdělávání a výchova

e)1.2. Sociální služby

e)1.3. Zdravotní služby

e)1.4. Kultura

e)1.5. Veřejná správa

e)1.6. Ochrana obyvatelstva

e)1.7. Obchodní prodej, služby

e)1.8. Tělovýchova a sport

e)1.9. Ubytování

e)1.10. Stravování

e)1.11. Církevní zařízení

e)1.12. Hřbitovy

e)2. Dopravní infrastruktura

e)2.1. Silniční doprava

e)2.2. Veřejná doprava

e)2.3. Nemotorová doprava

e)2.4. Statická doprava

e)2.5. Hospodářská doprava

e)3. Technická infrastruktura

e)3.1. Vodní hospodářství

e)3.1.1. Vodní režim

e)3.1.2. Zásobování vodou

e)3.1.3. Odkanalizování

e)3.2. Energetika, spoje

e)3.2.1. Zásobování plynem

e)3.2.2. Zásobování elektrickou energií

e)3.2.3. Zásobování teplem

e)3.2.4. Telekomunikace a radiokomunikace

e)4. Nakládání s odpady

e)5. Veřejná prostranství

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

f)1. Ochrana kulturních, urbanistických a architektonických hodnot

f)2. Ochrana přírodních hodnot

f)3. Ochrana civilizačních hodnot

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, na veřejně prospěšná opatření a na asanace

g)1. Veřejně prospěšné stavby

g)2. Veřejně prospěšná opatření

g)3. Asanace

h) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (ochrana obyvatelstva, obrana státu, ochrana ložisek nerostných surovin, ochrana před povodněmi)

h)1. Ochrana obyvatelstva

h)2. Obrana státu

h)3. Ochrana ložisek nerostných surovin

h)4. Ochrana před povodněmi

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

i)1. Závady v urbanistické struktuře a ve využití zastavěného území

i)2. Závady v dopravní infrastruktuře

i)3. Závady v technické infrastruktuře

i)4. Hygienické závady a rizika narušení hodnot území

i)5. Závady ve využívání krajiny

i)6. Problémy a střety záměrů na provedení změn využití území

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a na

polohu obce v rozvojové oblasti nebo v rozvojové ose

j)1. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch

j)2. Požadavky na vymezení ploch přestavby

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

m)1. Posouzení územního plánu z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj a z hlediska vlivů na životní prostředí

m)2. Posouzení územního plánu z hlediska významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

o) Požadavky na uspořádání konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a na problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Zadání je zpracováno pro administrativní obec Hajany (ZUJ 582999). Rozloha řešeného území je 236 ha, počet obyvatel k r.2007 byl 349 obyvatel.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

a)1. Záměry kraje:

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR:

Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezeny správními obvody obcí s rozšířenou působností - ORP. Z politiky územního rozvoje vyplývá, že obec Hajany patří do rozvojové oblasti OB3 – Brno ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Šlapanice.

Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části mezinárodní významový přesah. Rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními komunikacemi, tak I. tranzitním železničním koridorem.

Pro obec Hajany nevyplývá žádný konkrétní požadavek pro řešení územního plánu.

Obec Hajany je součástí území řešeného ÚPN VÚC „Brněnské sídelní regionální aglomerace“ (schválen usnesením vlády ČR č. 64 dne 13.3.1985), pro který byly pořízeny Změny a doplňky (schváleny usnesením vlády ČR č. 196 ze dne 13.4.1994 a usnesením vlády ČR č. 891 ze dne 13.9.2000).

Zadání ÚP Hajany není v rozporu s řešením závazné části územního plánu velkého územního celku.

a)2. Záměry dle rozvojových programů kraje:

GENEREL DOPRAVY JIHOMORAVSKÉHO KRAJE:

Generel dopravy JMK navrhuje situaci sítě dálnic a silnic I.tř. a II.tř. v roce 2030; návrh ÚP Hajany bude respektovat navrhované řešení; území obce je ovlivněno řešením Jihozápadní tangenty.

GENEREL KRAJSKÝCH SILNIC JIHOMORAVSKÉHO KRAJE (schválila Rada JMK v prosinci 2006):

Návrh ÚP Hajany bude respektovat síť krajských silnic JMK.

K.ú.Hajany se týká úsek směrného návrhu silničního tahu krajského významu S-15: tah K28: Mor.Bránice - Modřice- Brno-Chrlice - II/152 Ořechov - Hajany

a úsek závazného návrhu silničního tahu krajského významu Z-05: tah K28: Mor.Bránice - Brno-Tuřany - Želešice obchvat - Modřice přeložka - Chrlice nové prodloužení II/152 (- vázáno na jihozápadní tangentu)

STRATEGIE ROZVOJE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE (SR JMK):

Cíle, které lze vztáhnout k řešenému území:

Prioritní osa I - hospodářství:

- rozvoj a podpora podnikatelských zón
- zkvalitnění služeb a infrastruktury pro podporu rozvoje cestovního ruchu

Prioritní osa II - životní prostředí:

- obnova přirozeného stavu malých a středně velkých toků
- rozvoj územní ochrany biodiverzity přírodních systémů a krajinných hodnot
- řešení dopadů lidské činnosti na čisté životní prostředí

Prioritní osa III - lidské zdroje:

- rozvinutí infrastruktury, technických prostředků, institucí a aktivit pro zájmovou činnost obyvatel - kulturní a sportovní vyžití, zájmové vzdělávání, péče o přírodní a kulturní dědictví kraje

Prioritní osa IV - osídlení:

- koncepčně usměrňovaný proces suburbanizace
- zvýšení atraktivity venkovských obcí pro bydlení a podnikání (zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury a občanské vybavenosti)

Prioritní osa V - dopravní a technická infrastruktura:

- dobudování a zkvalitnění silniční sítě
- rozvoj cyklistické dopravy
- napojení sídel na kanalizační soustavy a ČOV

PROGRAM ROZVOJE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE (PR JMK):

Vyhodnocení dokumentace - cíle, které lze vztáhnout k řešenému území:

Okruh priorit A - Podnikání, výzkum, inovace:

- A.3 podpora nových podnikatelských aktivit, podpora drobného, malého a středního podnikání
- A.6 podpora podnikatelských aktivit v cestovním ruchu

Okruh priorit B - Rozvoj venkova:

- B.1 podpora infrastruktury, služeb a aktivit pro rozvoj venkova
- B.2 rozvoj polyfunkčního využívání krajiny

Okruh priorit C - Lidské zdroje a trh práce:

- C.4 podpora aktivit a infrastruktury v oblasti kultury, sportu a volného času, péče o přírodní a kulturní dědictví kraje
- C.5 podpora bydlení

Okruh priorit D - Dostupnost a infrastruktura:

- D.3 podpora efektivního vodního hospodářství
- D.4 podpora ostatní technické infrastruktury

Okruh priorit E - Životní prostředí a přírodní zdroje:

- E.1 zlepšování kvality vod a přirozeného stavu vodních toků a ploch
- E.2 posilování ekologické stability území a ochrana přírody
- E.3 zmírňování dopadů lidské činnosti na životní prostředí
- E.4 podpora energetických úspor a zvýšení podílu obnovitelných zdrojů energie

a)3. Ostatní záměry:

-Kanalizace:

-Zpracovat projekt odkanalizování obce v souladu s PRVK JMK; zhodnotit řešení v návrhu ÚP obce.

Požadavky na řešení ÚP:

-**Územní plán obce Hajany bude respektovat program rozvoje a strategii rozvoje Jihomoravského kraje.**

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Pro dané území nebyly zhotoveny územně analytické podklady (ÚAP). Z urbanistické studie zpracované v r. 1995 a doplňujících průzkumů a rozborů vyplývají tyto požadavky na řešení:

Využít příležitost:

- využít dobré geografické polohy obce nabídkou ploch kvalitního bydlení a nabídkou ploch pro rozvoj ekonomických aktivit
- využít příležitost k návrhu veřejných prostranství
- využít příležitost k návrhu obnovy struktury obce s akcentem na historické dominanty
- využít příležitosti pro rozvoj služeb a využití atraktivit v obci i v okolí obce pro zvýšení cestovního ruchu
- využít příležitosti k návrhu řešení tranzitní dopravy v obci

Potlačit hrozby:

- řešit negativní dopad trvalého nárůstu automobilové dopravy ve středu obce vhodným dopravním řešením
- v případě návrhu ploch pro dopravu poblíž zastavěného území navrhnout kompenzace a opatření na potlačení rizika narušení hygieny prostředí bydlení

Rozvíjet silné stránky území:

- příznivá poloha obce v blízkosti míst pracovních příležitostí s dobrou dopravní dostupností (poblíž brněnské aglomerace)
- zachovalá struktura sídla s historickou dominantou zámku jako urbanistický základ dalšího rozvoje sídla
- dobré napojení obce na dopravní infrastrukturu, krátká dojížděková vzdálenost do krajského města
- území je zabezpečeno inženýrskými sítěmi (chybí pouze odkanalizování)
- potenciální plochy pro rozvoj bydlení, podnikání a rekreace, každodenní sportovní vyžití

Odstranit slabé stránky území:

- vytvářet předpoklady pro dosažení vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území v koordinaci s ochranou přírody a krajiny
- zlepšit atraktivitu území pro investory
- zlepšit odtokové poměry v krajině regulací vodního režimu (zlepšení akumulace vody v krajině, hospodaření s dešťovými vodami), minimalizovat negativní účinky vodní eroze, hrozbu lokálních záplav a ohrožení ekonomických hodnot území vhodnými opatřeními (snížení rychlosti, izolační zeleň)
- zátěž dopravy na silnici II.třídy při průjezdu obcí (hluk, vibrace, exhalace)

- provést revizi stavu inženýrských sítí (vodovod, energetika a spoje) a navrhnout řešení v souvislosti s novou zástavbou
- navrhnout kanalizační sběrače pro podchycení veškerých odpadních vod, navrhnout plochy pro ČOV

c) Požadavky na rozvoj území obce

Řešením ÚP vytvořit podmínky pro trvale udržitelný rozvoj území, t.j.: vyvážený vztah hospodářského rozvoje (vymezení ploch výroby a ploch smíšených výrobních), sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek.

Jsou to podmínky pro:

hospodářský rozvoj:

- vytvořit územně technické podmínky pro podnikání a rozvoj cestovního ruchu
- umožnit podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch - vymezením smíšených ploch obytných, které drobnou výrobu a zemědělství připouštějí

sociální soudržnost:

- v rámci územního plánu vytvořit územně technické podmínky pro vysokou životní úroveň obyvatelstva s kvalitním bytovým fondem a službami
- vymezením ploch pro bydlení podporovat příznivý jev mírně stoupajícího počtu obyvatel; vytvořením dobrých podmínek pro mladé rodiny zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva, ale zároveň vytvořit podmínky pro život seniorů
- předpoklad dojížděky za prací mimo obec u části obyvatelstva vyvážit možností bydlení v příznivém a čistém životním prostředí na venkově

kvalitní životní podmínky:

- zásadní pro rozvoj obce je udržitelný rozvoj po stránce hygieny životního prostředí
- v uspořádání řešeného území omezit riziko negativních vlivů na životní prostředí, t.j.: exhalace, hluk
- podporovat zásady zdravého sídla - vytvořit územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí poskytující maximální pohodu bydlení ve fungujícím organizmu obce; podporovat rozvoj nemotorové dopravy (cyklostezek); podporovat systém veřejně integrované dopravy; rozšiřovat a kultivovat veřejná prostranství a plochy sídlištní (parkové) zeleně

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

d)1. Požadavky na urbanistickou koncepci:

- zachovat a vhodně rozvíjet urbanistickou strukturu obce s propojením na okolní krajinu a respektováním krajinného rázu
- nové rozvojové plochy pro bydlení navrhnout do území zajišťujících pohodu bydlení při zachování harmonie s okolní krajinou
- uspořádání zastavitelných ploch řešit v návaznosti na zastavěné území obce, omezit monofunkční využití ploch
- stanovit podmínky, za kterých je možno provádět změny ve využití území
- v regulativech pro využití území stanovit podmínky umožňující polyfunkční využití při dodržení základních zásad urbanistické koncepce
- rozsah zastavitelných ploch volit úměrně k velikosti obce, k její veřejné infrastruktuře a k její geografické poloze
- navrhnout řešení tranzitní a nákladní dopravy nebo alespoň zmírnit její negativní dopady vhodným opatřením
- navrhnout z kvalitnějšího prostředí centra a okolí zámku, vytvářet místa společenských kontaktů obyvatel podporující sociální soudržnost obyvatel,; zvážit návrh veřejných prostranství

Pro regeneraci duševních a fyzických sil obyvatel obce:

- vyhodnotit význam hřišť a zeleně v obci
- podpořit rozvoj ploch sportu, zvláště ploch pro neorganizovanou tělovýchovu (hřiště pro starší děti, mládež a dospělé, malá dětská hřiště, možnost koupání, bruslení, netradičních sportů - in-line bruslení, skateboard a pod.)
- umožnit průchod do krajinného zázemí obce pro všechny věkové kategorie (letní i zimní aktivity)

Pro rozvoj cestovního ruchu:

- zajistit dostatečnou turistickou infrastrukturu

Pro investice malých a středních firem:

- zajistit možnost situování vhodných ploch nenarušujících okolní prostředí

V prostorovém uspořádání řešení ÚP obce:

- upřesnit diferenciaci území s ohledem na ochranu hodnot území (hlavní dominanty, místa dálkových pohledů i pohledů na obec a pod.)

K zajištění dobré obsluhy celého řešeného území:

- navrhnout revizi a doplnění technické infrastruktury

d)2. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

V uspořádání krajiny řešit:

- respektovat přírodní hodnoty území a vytvořit podmínky pro jejich ochranu a rozvoj
- posilovat ekologickou stabilitu území a ochranu přírody
- vymezit plochy pro územní systém ekologické stability (ÚSES), koordinovat územní systém ekologické stability s uspořádáním krajiny a nadřazeným generelem ÚSES

V zemědělsky využívané části krajiny řešit:

- vytvořit podmínky pro zlepšení její estetické hodnoty, pro revitalizaci toků a pro obnovu nebo výstavbu nových vodních ploch
- posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů - v plochách orné půdy podél toků, a v plochách pro navržený ÚSES
- posoudit a navrhnout řešení pro snížení erozního rizika a pro posílení podílu zeleně v rámci rozsáhlých honů orné půdy
- řešit zlepšení prostupnosti krajiny, zejména s ohledem na její obsluhu a na rekreační funkci
- podpořit rozvoj polyfunkčního využívání krajiny
- podpořit zlepšování kvality vod a přirozeného stavu vodních toků a ploch
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům, a průchodnost krajiny, případně navrhnout nové účelové komunikace v krajině

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

e)1. Občanské vybavení:

- zvážit umístění nové občanské vybavenosti
- zařízení občanského vybavení přednostně umísťovat do centrální části obce.

e)1.1. Vzdělávání a výchova:

Vzhledem k velikosti obce a k blízké dostupnosti do sídla vyššího významu nebudou plochy vymezeny.

e)1.2. Sociální služby:

Projektant vyhodnotí potřebu ploch pro případné sociální služby v obci.

e)1.3. Zdravotní služby:

Zařízení zdravotních služeb budou provozována v rámci ploch pro občanské vybavení, případně ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných (soukromé ordinace, soukromá rychlá zdravotnická pomoc a pod.).

e)1.4. Kultura:

- zvážit možnost situování kulturních zařízení, v případě potřeby je možno tato realizovat v rámci ploch občanského vybavení, případně ploch smíšených obytných.
- blízká dostupnost sídla vyššího významu má zásadní význam pro uspokojení i kulturních nároků obyvatel.

e)1.5. Veřejná správa:

- stávající zařízení - sídlo Obecního úřadu - považovat za stabilizované, případně zvážit situování jiného objektu veřejné správy

e)1.6. Ochrana obyvatelstva:

- respektovat požadavky HZS JmK v souladu s vyhláškou č. 380/2002 Sb. MVČR k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a zák. č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů.

e)1.7. Obchodní prodej, služby:

Podporovat existenci a rozvoj drobných zařízení obchodu a služeb v obci, zvláště ve vazbě na střed obce.; umožnit budování dalších zařízení obchodu a služeb nenarušující pohodu bydlení - v rámci ploch občanského vybavení, ploch smíšených obytných a ploch pro bydlení, případně v rámci ploch smíšených výrobních.
S ohledem na blízkost supermarketů a hypermarketů situovaných v krátké dojížděkové vzdálenosti (Brno) neuvažovat s umístěním těchto zařízení v řešeném území.

e)1.8. Tělovýchova a sport:

Zvážit vymezení ploch pro dětská hřiště.
Dobudovat a renovovat obecní sportoviště.

e)1.9. Ubytování:

Chybí zařízení pro kvalitní veřejné ubytování; případné potřeby a požadavky na veřejné ubytování realizovat v rámci ploch smíšených obytných, eventuelně ploch pro bydlení nebo obč. vybavenosti

e)1.10. Stravování:

Podporovat existenci a rozvoj zařízení pro veřejné stravování v obci, umožnit budování dalších zařízení v rámci ploch smíšených obytných a ploch pro občanské vybavení.

e)1.11. Církevní zařízení:

Stávající zařízení považovat za stabilizované. Církevní zařízení pro obec je v dostupné vzdálenosti (Ořechov).

e)1.12. Hřbitovy:

Vzhledem k velikosti obce nebudou plochy vymezeny

e)2. Dopravní infrastruktura:

e)2.1. Silniční doprava:

- V dopravní infrastruktuře zachovat stávající síť silnic a veřejných komunikací. Obcí prochází stávající silnice II/152, spojuje území s městem Brnem, v opačném směru pak s obcí Ořechov, kde se také nachází vybavenost.
 - Návrh doplnit o nové prvky dopravní sítě v souladu s koncepcí dle připravovaných studií, jež budou podkladem ZUR- na k.ú. Hajany se jedná o řešení obchvatu obce. V rámci širších vztahů může mít na řešené území vliv návrhu jihozápadní tangenty - v rámci návrhu ÚP Hajany prověřit a zpracovat aktuální řešení.
 - Síť místních komunikací v obci bude navrženo doplnit v souvislosti s návrhem ploch pro novou zástavbu.
- Při návrhu komunikační sítě dbát o zachování, resp. rozšíření prostupnosti krajiny, vazby účelových komunikací na místní komunikace.
- V rámci navržených ploch dopravní infrastruktury vymezením dostatečné plochy pro úpravy, popř. řešení křižovatek;
 - Při napojování rozvojových ploch na krajské silnice budou dodržována ustanovení ČSN;
 - Bude respektována kategorizace krajských silnic a stanoveny typy místních komunikací dle ČSN 736110 pro průjezdny úseky krajských silnic;

e)2.2. Veřejná doprava:

Území je zapojeno do systému IDS JMK, je obsluhováno linkami autobusové dopravy. Budou respektována stávající zařízení hromadné dopravy (zastávky), dle potřeby umožněno zřízení a návrh nových.

e)2.3. Nemotorová doprava:

Pěší doprava je vedena částečně po zbudovaných chodnících a částečně podél krajnic silnic a MK; bude navrženo (umožněno) dobudování systému chodníků v celé obci, v návaznosti na centrum, na plochy zeleně a na plochy pro sport. Budou zpracovány trasy pěších turistických cest a cyklostezek - umožněno jejich trasování přes plochy v obci.

e)2.4. Statická doprava:

Zajistit dostatečné odstavné a parkovací plochy. Řešit plochy pro parkování a odstavování vozidel.

e)2.5. Hospodářská doprava:

Zemědělská a lesní hospodářská doprava využívá síť stávajících účelových komunikací, které napomáhají průchodnosti krajiny i pro pěší a cyklisty.

- řešit prostupnost krajiny,
- doplnit stávající síť účelových komunikací

e)3. Technická infrastruktura:

e)3.1. Vodní hospodářství:

e)3.1.1. Vodní režim.

Pro stabilizaci vodního režimu je v ÚPD požadováno:

- řešit problematiku extravilánových vod,
- navrhnout opatření pro zlepšení retence vody v krajině,
- navrhnout hospodaření s dešťovými vodami.

e)3.1.2. Zásobování vodou.

ÚP prověří způsob zásobování obce vodou: ze zpracované studie vyplývá, že domácnosti i areály jsou zásobovány vodou ze studní soukromých a veřejných, z místních zdrojů. Projekt místního vodovodu řeší rozvod pitné vody v obci z Vířského oblastního vodovodu.

V koncepci zásobování vodou je požadováno:

- navrhnout připojení zastavitelných ploch na veřejnou síť,
- respektovat zpracovanou dokumentaci PRVK pro Jihomoravský kraj,

e)3.1.3. Odkanalizování.

V obci není soustavná kanalizace. Je vypracován projekt splaškové kanalizace z r.2000, který lze použít jako podklad pro zpracování do ÚPD.

V koncepci odkanalizování je požadováno:

- navrhnout oddílný systém odkanalizování obce,
- respektovat zpracovanou dokumentaci PRVK pro Jihomoravský kraj,
- navrhnout připojení stávajících i zastavitelných ploch na veřejnou kanalizační síť, odkanalizování řešit oddílnou kanalizací,
- zvážit způsob a místo čištění odpadních vod a dle nalezeného řešení navrhnout plochu pro ČOV

e)3.2. Energetika, spoje:

e)3.2.1. Zásobování plynem.

Obec je plynofikována, STL plynovod přiveden ve směru od Ořechova.

V koncepci zásobování plynem je požadováno:

- navrhnout připojení zastavitelných ploch na veřejnou síť.

e)3.2.2. Zásobování elektrickou energií.

Nadřazené soustavy VVN 110kV prochází severně již mimo katastr obce.

Obec je zásobována el. energií prostřednictvím dvou distribučních transformačních stanic.

V koncepci zásobování elektrickou energií je požadováno:

- navrhnout připojení zastavitelných ploch na veřejnou síť, stanovit orientačně příkon pro nové plochy, navrhnout dle potřeby nové trafostanice nebo posílení stávajících,
- V zastavěném území prověřit možnost převedení nadzemního vedení 22 kV do kabelů.

e)3.2.3. Zásobování teplem.

Prověřit možnosti alternativních zdrojů tepla.

e)3.2.4. Telekomunikace a radiokomunikace.

Západně od řešeného území prochází trasa dálkového kabelu.

Telekomunikační místní síť je napojena na ATS Ořechov.

V koncepci telekomunikací a radiokomunikací je požadováno:

- stanovit regulativy pro případná nová zařízení mobilních operátorů,
- prověřit existenci dálkových kabelů a rr tras

e)4. Nakládání s odpady:

-Svoz komunálního odpadu zajišťuje pro obec oprávněná osoba.

V koncepci nakládání s odpady řešit:

- umístění technického dvora (vyvstane-li potřeba), tříděného odpadu

e)5. Veřejná prostranství:

Obec Hajany poskytuje v plochách v centru obce veřejný prostor pro sociální kontakty svých obyvatel a návštěvníků.

-V koncepci vymezení veřejných prostranství je požadováno:

- vyhodnotit a vymežit stávající veřejná prostranství, vyhodnotit jejich možnosti
- prověřit možnost vymezení dalších veřejných prostranství,
- vymežit hlavní komunikační vstupy do zastavitelných ploch pro bydlení a do ploch smíšených obytných,
- doplnit případně chybějící pěší propojení

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

f)1. Ochrana kulturních, urbanistických a architektonických hodnot:

Respektovat kulturní hodnoty *s legislativní ochranou*; jsou to tyto požadavky:

- **Nemovitě kulturní památky** včetně ochrany jejich nejbližšího okolí, t.j. včetně prostředí památky.
- Řešené území považovat za **území s archeologickými nálezy**; v případě jakýchkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu na k.ú. obce je investor povinen již v období přípravy stavby uzavřít smlouvu na provedení záchranného archeologického průzkumu s institucí oprávněnou k provádění těchto průzkumů.
- Respektovat a chránit pietní místa.

Respektovat kulturní, *urbanistické a architektonické hodnoty* místního významu, objekty přispívající ke kulturnímu dědictví a identitě obce, které *nepoživají zákonné ochrany* památkové péče, dále urbanistické a architektonické hodnoty území, které jsou vymezeny jako:

- **Prostory urbanisticky a historicky cenné** - prostory s geniem loci, které jsou upomínkou na **historický vývoj** obce.
- Architektonicky cenné stavby.
- Historicky významné stavby.
- Objekty přispívající k **identitě sídla**; jedná se o stavby, které jsou dokladem stavitelského umění kraje a v obrazu sídla mají svou estetickou hodnotu.
- Objekty **drobné architektury** - jedná se např. o drobné sakrální stavby v obci i v krajině.
- Místa významných **výhledů** - jedná se o místa, ze kterých je možno shlédnout zajímavé partie sídla, dále o místa dálkových pohledů a vyhlídkové body, ze kterých lze sledovat sídlo a krajinu, často více směry.
- Významná **sídelní zeleň**, utvářející obraz a charakter území.
- Scenářické **cesty**, které umožňují výhledy do krajiny či na sídlo v delším úseku jízdy či chůze.

f)2. Ochrana přírodních hodnot:

Respektovat přírodní hodnoty *s legislativní ochranou*:

- významné krajinné prvky.

Respektovat významné přírodní a ekologické hodnoty:

- řešením ÚPD zakotvit do krajiny územní systém ekologické stability;
- neodlesňovat primární a sekundární přírodní horizonty;
- chránit ekologicky cenné plochy včetně jejich okolí;
- respektovat lesní pozemky.

f)3. Ochrana civilizačních hodnot:

Respektovat a rozvíjet civilizační hodnoty území - spočívající např. v jeho vybavení veřejnou infrastrukturou, v jeho možnostech pracovních příležitostí, v dopravní dostupnosti obce do sídel vyššího významu i v dopravní dostupnosti částí uvnitř obce, v dostupnosti veřejné hromadné dopravy, v možnosti využívání krajiny k zemědělským účelům, v blízkosti k turistickým a krajinářsky významným lokalitám a pod.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

- vymezit veřejně prospěšná opatření dle § 2 ods.1) písm.m) , dle § 101 a dle § 170 ods.1) písm b) zákona č.183/2006 Sb(stavební zákon)
- vymezit veřejně prospěšné stavby dle § 2 odst.1 písm.l) a dle § 170 ods.1) písm a) zákona č.183/2006 Sb(stavební zákon)
- vymezit asanace dle § 43 odst.1 jako plochy vymezené ke změně stávající zástavby a dle §3 od.2 písm.b vyhl.501/2006 Sb) jako plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území – ve vazbě na §170 ods.1 písm.d stavebního zákona - asanace(ozdravení) území, pokud bude toto zapotřebí

h) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

h)1. Ochrana obyvatelstva:

Z hlediska civilní ochrany bude respektována vyhláška č.380/2002 Sb. MVČR k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a zákon č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů (se změnami a doplňky zák.č.320/2002 Sb.), s účinností k 1.1.2003.

Obsah řešení bude zpracován v textové části, bude vycházet z požadavků vyhlášky č.380/2002 Sb. §20 a z požadavků orgánu, zajišťujícího systém a organizaci civilní ochrany, HZS JmK. Řešení bude obsahovat:

- a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, v blízkosti vodního díla.
- b) Zóny havarijního plánování.
- c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události.
- d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.
- e) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci.
- f) Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území obce a mimo zastavitelné plochy.
- g) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace.
- h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území.
- i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.
- j) Zajištění varování a vyznění o vzniklém ohrožení.

Stávající systém je stabilizován, pro ochranu obyvatelstva v obci nejsou potřebné nové plochy.

h)2. Obrana státu:

V řešeném území se zařízení a plochy sloužící k obraně státu nenacházejí.

h)3. Ochrana ložisek nerostných surovin:

Provéřit existenci chráněná ložiskových území v řešeném území.

h)4. Ochrana před povodněmi:

Řešené území není ohroženo povodněmi, záplavové území není v řešeném území stanoveno.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

i)1. Závady v urbanistické struktuře a ve využití zastavěného území:

V řešení ÚP obce je požadováno:

- prověřit možnost vymezení, doplnění veřejných prostranství v centru obce a v okolí zámku
- prověřit možnost vymezení dalších veřejných prostranství

- řešit funkční zařazení ostatních prostor v okolí zámku
- prověřit možnost umístění sběrného dvora.
- prověřit možnost zdůraznit zámek a jeho okolí jako přirozenou urbanistickou i historickou dominantu obce
- prověřit záměry výstavby v severní, západní a jižní okrajové části obce
- vytipovat plochy pro dětská hřiště a vybavenost v souvislosti s růstem obytné zástavby

i)2. Závady v dopravní infrastruktuře:

V řešení ÚP obce je požadováno:

- prověřit možnost omezení negativních vlivů dopravy při průchodu silnice II. třídy obcí
- řešit plochy pro parkování a odstavení vozidel
- řešit problém obsluhy zastavitelných ploch - budou vymezeny hlavní vstupy do území; další průběh komunikací pro zastavitelné plochy (i pěších) bude řešen podrobnější dokumentací
- doplnit chybějící propojení pro pěší a cyklisty.

i)3. Závady v technické infrastruktuře:

V řešení ÚP obce je požadováno:

- prověřit stav všech inženýrských sítí a navrhnout doplnění a revizi dle zjištěných skutečností.
- řešit problematiku rozvodu pitné vody
- řešit problematiku kanalizačních sběračů pro podchycení veškerých odpadních vod a návrhu ČOV
- ověřit možnosti pro vymezení ploch pro převedení nadzemního vedení zásobování el. energií v zastavěném území obce do kabelů.
- řešit problematiku extravilánových vod.
- řešit napojení zastavitelných ploch na rozvody energetických sítí: elektrické energie, plynovod

i)4. Hygienické závady a rizika narušení hodnot území:

V řešení ÚP obce je požadováno:

- realizovat opatření na snížení hluku a ostatních negativních vlivů vyplývajících z intenzity dopravy na silnicích II. a III. třídy při průjezdu obcí a zejména na jejich křižovatkách přímo v centru obce. Řešit protihluková a protiemisní opatření a omezení rychlosti.
- řešit možnosti snižování spotřeby energií z neobnovitelných zdrojů a využívání energie z obnovitelných zdrojů.
- koordinovat územní systém ekologické stability s uspořádáním krajiny; v maximální míře respektovat "Okresní generel ÚSES".

i)5. Závady ve využívání krajiny:

V řešení ÚP obce je požadováno:

- na erozně ohrožených plochách navrhnout protierozní opatření
- intenzivně obdělávanou krajinu doplnit zelení, např. navržením interakčních prvků, v rámci řešení protierozních opatření
- řešit propustnost krajiny vymezením účelových komunikací pro obsluhu pozemků ve volné krajině i pro průchod pro pěší a cyklisty

i)6. Problémy a střety záměrů na provedení změn využití území:

V řešení ÚP obce je požadováno:

- Při případném střetu rozvojových ploch s nadzemním vedením VN respektovat ochranné pásmo nebo zvážit nutnost přeložky nebo převedení do kabelu
- Respektovat bezpečnostní pásmo plynovodu.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezeny správními obvody obcí s rozšířenou působností - pro obec Hajany je to město Šlapanice.

Na základě "Politiky územního rozvoje České republiky" se řešené území nachází v rozvojové oblasti OB3 – Brno.

Vzhledem k dobrému životnímu prostředí, krátké dostupnosti do metropole je obec Hajany perspektivním sídlem pro rozvoj.

j)1. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch:

Plochy bydlení

Nové rozvojové plochy pro bydlení situovat do klidných okrajových poloh, ve vazbě na zastavěné území obce.

Zohlednit tyto rozvojové plochy pro bydlení :

- lokalita v severní a severozápadní části obce navazující na stávající zástavbu
- lokalita v zahradách v jižní části obce
- případně další lokality při zastavěném území obce, s vhodným napojením na infrastrukturu, bez negativních vlivů dopravy apod.

Plochy rekreace

- vymežit plochy rekreace, prověřit možnosti rozvoje ploch rodinné rekreace v obci
- prověřit možnosti situování rekreačních zařízení v řešeném území při respektování ochrany přírodních a kulturních hodnot území

Plochy občanského vybavení

- Provéřit možnosti a potřeby vymezení nových ploch pro občanské vybavení.

Plochy sportu

- Vytvořit další předpoklady včetně územních pro rozvoj sportu, rekreace a cestovního ruchu v řešeném území.
- Doplnit chybějící dětská hřiště.

Plochy veřejných prostranství

- Do veřejných prostranství zařadit stávající a navržené uliční prostory a prostory návsi, uliční prostory zklidněných komunikací, chodníky, shromažďovací prostory v okolí zámku.
- Vymezit plochy pro chybějící veřejná prostranství, zvláště v centru obce.

Plochy sídelní zeleně

Do těchto ploch zařadit:

- Veřejnou zeď, parky a parčíky - upravené plochy veřejně přístupné zeleně.
- Zeď zahrad, zahrádek a záhumnků, vytvářejících přechod zástavby do krajiny.
- Zeď izolační.
- Respektovat stávající plochy veřejné zeleně.

Plochy smíšené obytné

- Do těchto ploch zařadit stávající plochy nacházející se v centru obce a podél hlavních komunikací. Zařazením stávajících ploch pro bydlení do ploch smíšených obytných podpořit možnost variabilnějšího způsobu využití daného území pro služby, řemesla, cestovní ruch, zemědělství a pod.

Plochy smíšené výrobní

- Zvážit a prověřit umístění těchto ploch v řešeném území.

Plochy výroby, výrobních služeb a skladování

- Zvážit a prověřit umístění těchto ploch v řešeném území.

Plochy dopravní infrastruktury

- Vyhodnotit a vymezit plochy dopravní infrastruktury stávající i navržené.

Plochy technické infrastruktury

- Vyhodnotit a vymezit plochy technické infrastruktury stávající i navržené.

j)2. Požadavky na vymezení ploch přestavby:

- V řešeném území nebyly plochy přestavby požadovány.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

- Bude navrženo jen na územně větších rozvojových plochách, pokud toto bude účelné z hlediska další koordinace využití území.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

- Není v této ÚPD požadováno, bude však prověřeno, zda není třeba zpracovat RP na některých územně větších rozvojových plochách.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

m)1. Posouzení územního plánu z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj a z hlediska vlivů na životní prostředí:

- S ohledem na dosažený stupeň vývoje obce i na předpokládané možnosti rozvoje vyplývající ze zpracované urbanistické studie a zpracovaných průzkumů a rozborů se nepředpokládá narušení zásad udržitelného rozvoje území obce.
- Vzájemným porovnáním tří pilířů udržitelného rozvoje, t.j.: stabilizací počtu i kvality lidských zdrojů, zajištěním zlepšení podnikatelského prostředí dopravním připojením na celostátní nadřazený dopravní skelet a regulovaným rozvojem

zastavitelných ploch, bude zajištěna vyváženost vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

- Kapitola bude doplněna po projednání Zadání s dotčenými orgány.

m)2. Posouzení územního plánu z hlediska významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast:

- V řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

-Kapitola bude doplněna po projednání návrhu Zadání s dotčenými orgány.

- Nepředpokládá se potřeba zpracovat koncept ÚP obce, neboť předpokládaná problematika rozvoje obce nevyžaduje návrh variant řešení. Varianty řešení nejsou požadovány.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

ÚP obce - návrh - (a popř. i koncept -bude -li požadován při projednání tohoto Zadání) bude zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu.

-Dokumentace bude obsahovat dvě části - návrh (případně koncept) územního plánu obce a odůvodnění územního plánu obce. Každá z těchto částí bude obsahovat textovou a grafickou část, v souladu s Přílohou č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. V Příloze č.7 je uveden rozsah a popis textové a grafické části návrhu (konceptu) a odůvodnění územního plánu obce.

Návrh (event. koncept) územního plánu bude obsahovat:

A. Textovou část se stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

B. Grafickou část:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres a Koncepce veřejné infrastruktury | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací | 1 : 5 000 |
| Pokud to bude účelné, pak také: Výřez zastavěného a navazujícího území | 1 : 2 000 |

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

A. Textovou část s komplexním zdůvodněním přijatého řešení a s vyhodnocením předpokládaných důsledků řešení na ZPF a PUPFL.

B. Grafickou část:

- | | |
|--|------------|
| 1. Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 2. Výkres širších vztahů | 1 : 10 000 |
| 3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

-V případě potřeby bude koncepce veřejné infrastruktury zpracována v samostatných výkresech v rámci účelnosti tak po dohodě se zpracovatelem v průběhu zpracování (koncepce dopravy, zásobování vodou, odkanalizování, zásobování plynem, zásobování elektrickou energií, spoje, koncepce občanského vybavení a veřejných prostranství)

-V případě variant řešení v rámci konceptu bude potřeba jednotlivých výkresů dohodnuta s pořizovatelem.

-Pro účely projednání návrhu (konceptu) bude dokumentace odevzdána v tištěné podobě v počtu 2 vyhotovení a digitálně textová část a výkresy, ve formátu *.pdf., pro potřeby zveřejnění na webových stránkách.

- Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a 2 x na CD. Textová část bude zpracována v textovém editoru, grafická část jako vektorová data.