ZASTÁVKA

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

NÁVRH

ZPRACOVATEL: URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO spol.s r.o.

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO
spol. s r.o.
Příkop 8 Brno

Akce: Z A S T Á V K A
Územní plán sídelního útvaru

Pořizovatel: Okresní úřad Brno venkov
referát regionálního rozvoje

Jednatelé společnosti :

Ing. arch. Vladimír Klajmon

Ing. arch. Pavel Mackerle

Ing. Jiří Růžička

Kolektiv zpracovatelů :

- urbanismus architektura : Ing. arch. Dana Schwarzová
- dopravní řešení : Ing. Blanka Ježková
- vodní hospodářství : Ing. Marieta Vašínová
- zásobování plynem : Ing. Marieta Vašínová
- zásobování el.energií: Ing. Zdeněk Pavlovský
- ekologie a životní prostředí : Ing. Dagmar Stejskalová
- zemědělství, ochrana ZPF : Ing. Dagmar Stejskalová
- grafické práce : Vlasta Jelínková

Brno, r . 1997

tel.: 05/4517 5895 - 6

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO
spol. s r.o.
PŘÍKOP 8, 602 00 BRNO

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

ZASTÁVKA

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST
REGISTRAČNÍ LIST

Schváleno 12.2.1997 obecním zastupitelstvem v Zastávce.
LUBOMÍR HUBIČKA
zástupce starosty

OBEC ZASTÁVKA

Obsah

1. **Základní údaje**
   - 1.1 Údaje o zadání, průběhu zpracování a projednání řešení územního plánu
   - 1.2 Zhodnocení předcházející územně plánovací dokumentace, použité podklady
   - 1.3 Vymezení řešeného území a zájmového území
   - 1.4 Hlavní úkoly a cíle řešení

2. **Základní urbanistická koncepce, prostorové uspořádání a rozvojové předpoklady území**
   - 2.1 Výchozí předpoklady rozvoje území
   - 2.2 Urbanistická koncepce a prostorové uspořádání

3. **Návrh organizace a zásad využití území, stanovení limitujících a regulačních podmínek**
   - 3.1 Centrální zóna
   - 3.2 Bydlení
   - 3.3 Občanská vybavení
   - 3.4 Výroba a skladové hospodářství
   - 3.5 Zeleň

4. **Návrh koncepce dopravy a technické vybavenosti**
   - 4.1 Doprava a dopravní zařízení
   - 4.2 Vodní hospodářství
   - 4.3 Energetika
   - 4.4 Telekomunikece

5. **Zásady péče o životní prostředí**
   - 5.1 Celková hygienická situace
   - 5.2 Likvidace odpadů

6. **Návrh územního systému ekologické stability**

7. **Požadavky na ochranu kulturních a stavebních hodnot**

8. **Požadavky na zábor ZPF a LPF**

9. **Veřejně prospěšné stavby**

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1 Údaje o zadání, průběhu zpracování a projednání řešení územního plánu

Zastávka je jedním z významných středisek osídlení okresu Brno venkov, které má předpoklady k dalšímu rozvoji obytné i výrobní funkce. Společně s Rosicemi zajišťuje Zastávka vyšší občanské vybavení pro obyvatelstvo spádujících obcí. Sídelní útvary Rosice, Zastávka, Tetčice mají společnou územně technickou problematiku, kterou je nutno řešit územním plánem těchto sídelních útvarů ve vzájemné návaznosti.
Rozvoj této aglomerace byl řízen směrným územním plánem zpracovaným v r. 1975. Nový koncept územního plánu byl zpracován v r. 1988, projektovým pracem na konceptu předcházelo vypracování průzkumů a rozborů.
Vzhledem k novým společenským podmínkám a požadavkům na rozvoj těchto sídelních útvarů byla zadána odborem regionálního rozvoje Okresního úřadu Brno venkov aktualizace konceptu územního plánu Rosic, Zastávky a Tetčic. Souběžně se zpracováním konceptu územního plánu byly projednány a schváleny územně hospodářské zásady Obecním zastupitelstvem v Zastávce dne 11.8.1993.
Koncept územního plánu byl projednán s dotčenými orgány státní správy dne 18.7.1995. Projednání bylo ukončeno dne 7.9.1995.
Na základě souborného stanoviska ze dne 4.12.1995, kde byly vyhodnoceny připomínky ke konceptu ÚPN, byl zpracován návrh územního plánu.

1.2 Zhodnocení předcházející územně plánovací dokumentace, použité podklady

Při zpracování konceptu ÚPN Rosic, Zastávky a Tetčic bylo použito následující územně plánovací dokumentace:
Koncepce urbanizace a vývoje osídlení krajů ČSR - Jihomoravského kraje (Stavoprojekt 1983)
Aktualizace funkčního využití území ČR pro oblast Jižní Moravy (Urbanistické středisko 1993) Směrný územní plán aglomerace Rosice, Zastávka, Tetčice (Stavoprojekt 1975)
Zájmové řešení města Brna - prohloubení ÚPN BSRA -koncept (Stavoprojekt 1986)
Koncepce životního prostředí okresu Brno - venkov (Terplan 1984)
Urbanistická studie Zastávka (Stavoprojekt Brno 1990)
Studie kanalizace a ČOV Rosice (Sigma Olomouc 1983)
Generel plynofikace Zastávky (Stavoprojekt 1983)
PÚ plynofikace Zastávka (Stavoprojekt 1984)
Spalovna Oslavany - doprava prům. odpadů (Va.s. 1994)

S ohledem na skutečnost, že uvedená dokumentace z větší části byla zpracována před r.1989 a je v současné době přehodnocována bylo využití těchto prací pouze informativní.

Podkladem pro zpracování grafické části elaborátu byly reprodukce státních map v měř. 1:5000,zhotovené Geodezií a státní mapy v měř. 1:10 000 a 1:25 000.

1.3 Vymezení řešeného území a zájmového území

Při zpracování územně plánovací dokumentace ÚPN Zastávka bylo určeno řešené území takto:

- vlastní řešené území je vymezeno katastrálním územím sídelního útvaru Zastávka. Grafická část elaborátu zobrazuje zastavěné území sídelního útvaru a jeho okolí na k.ú.Rosice, k.ú.Babice a k.ú.Tetčice, tvořící celek se společnou územně technickou problematikou.

- zájmové území je tvořeno spádujícími obcemi Zbraslav, Příbram, Vysoké Popovice, Babice, Neslovice a Kratochvilka. Vzájemná návaznost těchto sídel je u inženýrských sítí a v oblasti občanského vybavení základního (školství, distribuce, služby) a vyššího (zdravotnictví, sociální zařízení).

- širší vztahy zahrnují území, na kterém je dokumentována návaznost na nadřazené dopravní a inženýrské sítě a územní systém ekologické stability.

1.4 Hlavní úkoly a cíle řešení

Nový územní plán má splnit především tyto cíle:

1) vyřešit další rozvoj výstavby a přestavby území tak, aby postupnou realizací byla vytvořena nejvhodnější urbanistická skladba.

2) zajistit dostatečné plochy pro bytovou výstavbu, zařízení výrobní a komerční a podnikatelské aktivity

3) zhodnotit stav a rozsah občanského vybavení a navrhnout jeho uspořádání, rozšíření a doplnění ve vazbě na organizační členění a růst obce

4) prověřit kapacity dopravních a technických zařízení, provést bilanci potřebného nárůstu a navrhnout řešení

5) systémem rezervních ploch zhodnotit podmínky dalšího rozvoje obce a vyhodnotit plochy pro přestavbu a asanace

6) zhodnotit podmínky životního a přírodního prostředí a navržení systému ekologické stability území

7) zajistit rezervaci ploch pro veřejně prospěšné stavby

2. ZÁKLADNÍ URANISTICKÁ KONCEPCE, PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A ROZVOJOVÉ PŘESDPOKLADY ÚZEMÍ

2.1 Výchozí předpoklady rozvoje území

Základní urbanistická koncepce vychází především z rozvojových předpokladů území a funkčního uspořádání sídelního útvaru v urbanizovaném prostoru, který je determinován především svým historickým a demografickým vývojem.

2.1.1 Historický vývoj prostorové struktury osídlení

Zastávka je nejmladším sídlem v okolí, jehož založení se datuje od r.1875, kdy bylo zřízeno vlastní katastrální území obce (o výměře 119 ha) a to ze tří k.ú. Rosic, Babic a Příbrami.
Rozvoj osídlení Zastávky nastal teprve v 19.století, v plné závislosti na rozvoji těžby uhlí a průmyslu.Do této doby byla Zastávka nepatrnou osadou (cca 50 obyvatel), patřící k Rosicím. Osada (původně zájezdní hostinec Zastávka,uvedený poprvé na mapě v r.1716) vznikla v 18.stol. První zmínky o neorganizované důlní činnosti jsou z r.1760. Rokem 1812 počíná rozvoj zdejších dolů a po r.1850 došlo k výstavbě železných hutí. V návaznosti na rozvoj dolování a hutnictví byly budovány postupně rozsáhlé dělnické a hutnické kolonie.
Obec Zastávka vznikala podle předem určeného projektu. Základní koncepce je výrazně ovlivněna přírodními podmínkami - polohou obce na vyvýšenině nad údolím říčky Habřiny a dominatním situováním areálu bývalého dolu Julius. Novější zástavba vznikala postupně podél komunikací na Velkou Bíteš, Rosice a Zbýšov.

2.1.2 Demografický vývoj sídla, návrh počtu obyvatel

Dle sčítání z r. 1991 měla Zastávka 2.224 obyvatel, v r.1992 došlo k nárůstu na 2.398 obyvatel (dle údajů OÚ).

Dynamika růstu počtu obyvatel Zastávky

rok:	počet obyvatel:
1961	2.022
1970	2.027
1980	2.400
1991	2.224
1992	2.215
1994	2.398

Počet obyvatel je zvýšen o ubytované v domově důchodců, utečeneckém táboře a LDN o cca 600 osob.

Základní demografické údaje (r. 1991):

Věkové složení obyavtelstva Zastávky:

0 -14	15 - 59 muži	15 - 54 ženy	ostatní
458	673	590	503

Demografické složení obyvatelstva:

muži	ženy	celkem
1.063	1.161	2.224

Z uvedeného přehledu je patrno, že počet obyvatel od r.1980 stagnuje a to především z důvodu útlumu ekonomické základny (pokles průmyslové výroby a nedostatek nových bytů). Za předpokladu rozvoje podnikatelských aktivit a výrobních služeb lze předpokládat , že velikost obce dosáhne

v r. 2010 3.000 obyvatel

2.2 Urbanistická koncepce a prostorové uspořádání

Výchozím hlediskem koncepčního přístupu k řešení územního plánu a další urbanizaci sídelního útvaru Zastávka je zajištění optimálního životního a pracovního prostředí obyvatelstva, aniž by byly narušeny historické hodnoty, zanechané předchozími generacemi.
Základní urbanistická koncepce vychází především ze stávající organizace území, kontinuity historického vývoje, širších dopravních vazeb, morfologie terénu, kulturních a přírodních hodnot a z limitů a regulací, které omezují možnosti plošného rozvoje (katastrální území obce (119 ha) je menší než zastavěné území - část výrobní zóny se nachází na k.ú.Rosic).

2.2.1 Dosažený stupeň rozvoje a jeho limity

V sídelním útvaru Zastávka nebyla v podstatě vytvořena historická struktura osídlení , obec vznikala jako doprovodné osídlení průmyslu (dělnické kolonie) a nezbytné provozní a správní objekty důlní těžebné činnosti.Základním nedostatkem urbanistické struktury je neexistence historického centra obce a rozdělení obytných zón dopravními trasami (železnice,silnice I/23 a II/395).
Současná urbanistická struktura a funkční využití území jeví značné disproporce mezi jednotlivými funkcemi, které způsobují problémy v efektivním využívání území.
Nové společenské podmínky a předpoklad rozvoje ekonomické základny (podnikatelské a výrobní aktivity) vyžadují přehodnocení některých dřívějších záměrů.

Hlavní disproporce:

- nevyhovující komunikační skelet, který neumožňuje bezkolizní provoz a zatěžuje negativně životní prostředí (trasa st. silnice I/23 a II/395)
- nedostatek rozvojových ploch pro obytnou zástavbu (zejména pro rodinné domky), výrobní služby a komerční záměry
- nedostatky ve stavu inženýrských sítí a nutnost jejich dokompletování a rekonstrukce.

2.2.2 Koncepce rozvoje a jeho regulace

Urbanistická koncepce vychází především z vymezení jednotlivých funkčních zón a z návrhu jejich dalšího rozvoje.
Z hlediska stávajícího funkčního využití je území obce rozděleno na zónu obytnou, občanského vybavení, sportovně rekreační a výrobní, přičemž v některých částech území dochází ke smíšení jednotlivých funkcí.
Celkové urbanistické řešení podstatně ovlivňuje navržený dopravní skelet, který v zásadě respektuje návrh trasy st. silnice I/23 (dle studie Dopravoprojektu),včetně jejího pokračování jižně od Zastávky.

Obytné území zaujímá největší část ploch v zastavěném území. V Zastávce je tvořeno z části 1-2 podlažní zástavbou rodinných domků a zástavbou 3-5 podlažní sídlištního typu. Novější obytná zástavba je poměrně kvalitní, avšak stará část obce (dělnické kolonie) je ve velmi špatném stavebním stavu a vyžaduje rekonstrukci a dostavbu. Plochy vhodné k přestavbě a nové výstavbě jsou právě v této části Zastávky. Je zde předpokládaná výstavba rodinných domků a nízkopodlažních obytných domů.Rozsah asanací v této části obce je nutno určit dle podrobné urbanistické studie.
Nové plochy pro rodinné domky jsou navrženy v lokalitách Brusy a Nivky, které se však nachází na k.ú.Rosice a Babice. Jiné možnosti rozvoje obytných ploch pro Zastávku nejsou k dispozici.

Občanské vybavení je třeba doplnit v chybějících kapacitách a to zejména v centrální zóně v prostoru mezi nádražím ČD a oboustraným obestavěním ulice 1. Máje. Dále je předpokládán rozvoj zařízení sportovních, sloužících zároveň i školským zařízením.

Výrobní a podnikatelské aktivity - nejvýznamnější průmyslové podniky v Zastávce nemají možnost dalšího plošného rozvoje (Metalpres),nebo jen v omezeném rozsahu (Hyro). Je nutno především sledovat intenzifikaci využití stávajících areálů a modernizaci provozů, s přihlédnutím k ekologii a nezávadnosti vůči životnímu prostředí.
Podnikatelské aktivity a výrobní služby je možno rozvíjet podél silnice I/23 směrem k Rosicím, kde jsou již v současné době umisťovány (Rico, Moremi,Paso, Harmonie), i když jsou na katastrálním území
Rosic (Drukocel,Dřevoděl,ČSAD,Smalhofer).

Doprava a technická infrastruktura - základní komunikační skelet vykazuje četné dopravní závady a nepříznivý vliv na obytnou zástavbu. K největším dopravním závadám patří průtah st.silnice I/23 Zastávkou a úrovňové křížení železniční tratě a komunikace na Zbýšov.V návrhu ÚPN je respektována nová trasa I/23,vedená jižně mimo zastavěné území obce,na kterou je napojena i silnice na Zbýšov. V návrhovém období je počítáno s úpravou zatáčky st.silnice I/23 u Nové osady.

Problémy v zásobování vodou budou řešeny výhledovým napojením na Brněnský oblastní vodovod (alternativně).
Obec je napojena na centrální čistírnu odpadních vod v Tetčicích.
Bude pokračováno v další plynofikaci obce.
Je třeba uvažovat s postupnou rekonstrukcí rozvodné sítě nn, budováním nových transformoven a s výstavbou nové digitální telefonní ústředny a podzemních kabelových rozvodů.
Řešení územního systému ekelogické stability a životního prostředí je součástí návrhu územního plánu.

3. NÁVRH ORGANIZACE A ZÁSAD VYUŽITÍ ÚZEMÍ, STANOVENÍ LIMITUJÍCÍCH A REGULAČNÍCH PODMÍNEK

Návrh regulativů pro uspořádání území, závazná a směrná část územního plánu

Závazné zásady rozvoje území

a) zásady pro funkční a prostorové uspořádání území
na území sídla jsou rozlišovány :
- plochy zastavitelné (urbanizované), plochy zastavěné nebo určené k zastavění

Zastavitelné území (urbanizované) tvoří dále uvedené plochy zastavěné a určené k zastavění :

1) území se smíšenou funkcí centra
2) území pro bydlení
3) území pro občanskou vybavenost
4) plochy výroby
5) plochy pro dopravu a technickou vybavenost
6) plochy pro veřejnou zeleň

- plochy volné (neurbanizované)
Volné plochy tvoří ostatní pozemky, které nejsou zastavěny a ani nejsou k tomu určeny.

b) regulace a limity využití území, kterými se stanoví zejména mezní hodnoty využití území
- ochranné režimy chráněných území a vymezení ochranných pásem

c) návrh územních systémů ekologické stability

d) návrh veřejně prospěšných staveb

Směrné zásady rozvoje území

a) směrná velikost sídelního útvaru (návrhový počet obyvatel)

b) podmínky využití území a kapacitní údaje:

- tyto podmínky určují způsob využití funkčních zón (viz grafická část), jejichž základní funkce je závazná. Podmínky (druh obytné zástavby, druh a skupina občanského vybavení, druh výroby a zeleně) jsou směrnými údaji a budou upřesněny dle realizace záměru, stejně jako kapacitní údaje (návrh počtu nových byt.jednotek, velikost a kapacita zařízení

3.1 Centrální zóna obce

3.1.1 Stav a návrh využití

V současné době tvoří centrální zónu obce Zastávky část ulice 1.Máje a nástupní prostor k nádraží ČD. Je zde soustředěna občanská vybavenost,sloužící obyvatelstvu obce a dojíždějícím zaměstnancům místních podniků. V dalším výhledu je navrženo rozšíření centrální zóny podél ulice 1.Máje směrem západním (Stará osada).Přestavba starších obytných domů v této části obce umožní situování dalších zařízení občanského vybavení a to především obchodní, restaurační kapacity a osobní služby, zajišťované soukromými investory.
Zvláštní pozornost je třeba věnovat zachování stávající vzrostlé zeleně a zřizování nových ploch veřejné zeleně. Centrální zónou protéká potok Habřina,který je navržen spolu s doprovodnou břehovou zelení do územního systému ekologické stability jako biokoridor lokálního významu.
V této části obce se nachází starší objekty, které jsou charakteristické pro identitu obce Zastávky (objekt kaple, náznak hrázděného zdiva u některých starších domů) a které je nutno z tohoto důvodu rekonstruovat v původním stylu.

3.1.2 Regulační a limitující podmínky

Prostorové regulace:
V centrálné zóně Zastávky je nutno dodržet zachování stávajících uličních a stavebních čar, tzn. v případě přestavby a dostavby proluk bude objekt respektovat návaznost na sousední domy, výšku zástavby odpovídající okolní výškové hladině a tvar střechy (sklonitá).

Funkční regulace:
centrální zóna obce je zónou smíšenou (polyfunkční) pro funkci obytnou a občanského vybavení. Je zde přípustné zřízení drobných provozoven služeb, které však nenarušují životní prostředí.

3.2 Bydlení

3.2.1 Stávající bytový fond a jeho kvalita
(údaje k r. 1991)

Přehled počtu bytů trvale obydlených v **Zastávce**:

místní část	celkem b.j.	z toho v rod. domcích
Před nádražím	72	45
Za nádražím	225	109
Na kopci	516	213
Zastávka celkem	813	367

Koeficient obydlenosti bytového fondu:

místní část	prům.počet obyv./byt	prům.obyt. plocha bytu	prům.počet obyt.míst./byt
Před nádražím	2,72	57,8	3,19
Za nádražím	2,67	43,1	2,55
Na kopci	2,78	44,4	2,60
Zastávka celkem	2,74	45,2	2,64

Stáří bytového fondu:

místní část	do r. 1919	1920-45	1946-70	1971-80	1981-90
Před nádražím	21	37	9	0	5
Za nádražím	23	66	123	8	5
Na kopci	201	71	89	127	28
Zastávka celkem	245	174	221	135	38

Kvalita bytového fondu:

místní část	byty I+II kateg.	byty napojené na vodovod	kanalizaci	ústř.vytápění
Před nádražím	57	69	8	53
Za nádražím	218	223	154	162
Na kopci	399	493	230	283
Zastávka celkem	674	785	392	498

Z uvedeného přehledu vyplývá, že stávající bytový fond je z větší části nekvalitní, neboť většina bytů byla postavena před r.1945 a tomu odpovídá stavební stav a vybavenost a to zejména ve staré zástavbě dělnických kolonií.

3.2.2 Nová bytová výstavba

Plochy bytové výstavby navrhované do r. 2010 mají zajistit možnost výstavby nových bytových jednotek a to zejména formou rodinných domků.
Při návrhu umístění nové bytové výstavby byly především vyhodnocovány možnosti přestavby starého bytového fondu v rámci stávajícího zastavěného území. Jako jedině vhodné území pro přestavbu staré zástavby a novou bytovou výstavbu

se jeví prostor bývalých hornických a dělnických kolonií Domky, Kloboučky, Martinská a Hutní osada. Při návrhu počtu nových bytových jednotek byl vzat v úvahu požadavek snížení intenzity využití nových obytných ploch (u bytových domů nižší průměrná podlažnost, u rodinných domků větší stavební parcela).

Návrh celkové potřeby bytů v r. 2010 v Zastávce

Stav k r. 1991	Návrh k r. 2010
počet obyvatel/počet b.j.	počet obyvatel/počet b.j.
2.224/813	3.000/950

Celkově je počítáno s výstavbou cca 200 b.j., z toho cca 150 b.j. v rodinných domcích.
S ohledem na požadavek snížení počtu asanací v místní části Domky, a tím i nižší efektivnosti využití pro novou bytovou výstavbu je třeba počítat s využitím ploch v návaznosti na současně zastavěné území obce v lokalitách Brusy a Nivky, které však již leží na k.ú. Rosice a Babice.Realizace této výstavby je závislá na dohodě se správou těchto obcí.

Návrh a územně technická problematika lokalit nové bytové výstavby

Domky - přestavba a dostavba

návrh - 50 b.j.v byt.domech
50 b.j.v rod. domcích

Lokalita je omezena ulicí 1.Máje a st.silnicí II/395. Na toto území byla zpracována urbanistická studie,ve které byla prověřena možnost využití pro bytovou výstavbu,trasování inženýrských sítí a dopravní obsluhu. S ohledem na požadavek snížení intenzity hustoty zástavby je počítáno s nižším počtem nových bytových jednotek a rodinných domků,který je však pouze orientační a bude upřesněn podrobnější územně plánovací dokumentací (urbanistická studie).S ohledem na složitost problematiky tohoto území lze až v tomto stupni projektové dokumentace stanovit etapizaci bytové výstavby, rozsah asanací a rekonstrukcí stávajících objektů.

Brusy - nová výstavba

návrh - 20 b.j.v rod.domcích

Lokalita se nachází na k.ú.Rosice , avšak navazuje na zastavěné území Zastávky. Území je částečně zainvestováno inženýrskými sítěmi (el.energie, vodovod) obslužná komunikace bude navazovat na stávající silnice.
Vzhledem k pohledově exponované poloze je třeba počítat s výstavbou izolovaných rodinných domků 1 - 2 podlažních, se sklonitou střechou.Pro uvažovanou výstavbu je třeba zpracovat zastavovací studii.

Nivky - nová výstavba
návrh - cca 50 b.j. v rod.domcích

Uvažovaná výstavba rodinných domků se nachází na plochách u silnice na Zbýšov, v lokalitě Nivky, která je situovaná na k.ú.Babice, ale navazuje na zastavěné území Zastávky.Pro efektivní využití území je třeba zpracovat zastavovací studii, která určí způsob zástavby a dimenze inženýrských sítí. V lokalitě Nivky je nutno respektovat ochranné pásmo lesa (50 m) a počítat s opatřeními na zachycení extravilánových vod (záchytné příkopy).

Bytová výstavba v rozptylu návrh - 30 b.j. v rod.domcích

V Zastávce je počítáno s výstavbou v rozptylu,t.j. ve stávajících obytných zónách, kde bude využito nadměrných ploch zahrad a proluk (dle zájmu majitelů) a ve smíšených zónách (občanské vybavení, služby,komerční aktivity),kde je možné realizovat výstavbu rodinných domků s přidruženou výrobou ,nebo komerční činností.

3.2.3 Regulační a limitující podmínky v obytných zónách

Prostorové regulace - v obytných zónách je nutno dodržovat stavební čáru, určující minimální odstup od ulice a maximální výšku objektu, danou okolní zástavbou. V centrální zóně obce je stanovena pevná stavební čára, která je určena původní stopou zástavby.
V územním plánu je jako regulační podmínka stanovena maximální podlažnost na plochách určených pro bytovou výstavbu (3. nadz. podlaží) a pro rodiné domky (2. nadz. podlaží).Další regulační podmínkou je sklonitá střecha.
Pro nové lokality bytové výstavby a pro přestavbové území je nutno zpracovat urbanistickou studii, nebo zastavovací studii.

Funkční regulace - preferována je funkce obytná a to včetně ploch přídomních zahrad.
Přípustnou vedlejší funkcí v obytných zónách je zřizování vestavěného občanského vybavení, které svým provozem nenarušuje obytnou funkci.
Nepřípustnou činností je průmyslová a zemědělská výroba (chov zvířat je podmíněn souhlasem hygienika).
Ve smíšených zónách bydlení a přidružená drobná výroba je nutno zachovat podmínku nezávadnosti výroby, nebo omezení negativních vlivů pouze na vlastní pozemek.

3.3 Občanské vybavení

Zastávka je důležitým střediskem vyššího občanského vybavení pro okolní obce (školství, zdravotnictví) a jsou zde situována některá zařízení celostátního významu (ubytovací areál, sociální zařízení pro staré občany). Návrh územního plánu hodnotí občanskou vybavenost z hlediska vhodnosti umístění , dostatečnosti kapacit, stavebního stavu a předpokládaného rozvoje. Při posuzování kapacit občanského vybavení byly brány v úvahu i počty obyvatel spádových obcí.

3.3.1 Školství a výchova

- Mateřské školky - v Zastávce jsou 2 mateřské školky s 5 odděleními a 120 místy pro děti.Jsou vhodně umístěny u obytné zástavby a vyhovují stavebně i kapacitně.
- Základní škola - má dostačující pozemek a vyhovující budovu,ke které byla provedena přístavba učeben .Škola má 21 tříd,což je vyhovující i pro výhled. Nedostatečná je kapacita tělocvičných zařízení. - Gymnazium - je umístěno v přístavbě u základní školy a má 11 tříd.Je uvažováno s výstavbou tělocvičny v areálu za budovou ZŠ, která by rovněž sloužila pro potřeby ZŠ.
- Základní umělecká škola - má novou budovu pro 200 žáků. Neuvažuje se s realizací 2.etapy dostavby.
- Dům mládeže - je umístěn ve starším objektu v severní části Zastávky.

3.3.2 Kulturní zařízení

- Kino - má dostatečný počet sedadel (240), objekt je v dobrém stavebním stavu.
- Kulturní středisko v Zastávce je v Dělnickém domě, kde jsou klubovny pro zájmovou činnost. Vyhovující sál (220 sedadel) je v kulturním domě. Bude počítáno s rekonstrukcí Dělnického domu.

3.3.3.Sportovní a rekreační zařízení

- Sportovní areál v Zastávce je vhodně umístěn v severní části obce. Sportovní plochy mají dostatečnou velikost, je však třeba počítat s vybudováním víceúčelové sportovní haly a krytého bazénu, které by využívaly i školská zařízení v Zastávce.
- Volná sportovně rekreační činnost bude provozována v prostoru u základní umělecké školy.
- V místních částech Havířská, Martinská osada a Nová osada budou zřízeny menší sportovní plochy pro mládež.

3.3.4.Zdravotnická a sociální zařízení

- Poliklinika je situována u nádraží a má nedostatečný počet lékařských pracovišť.Je možno počítat s přístavbou ke stávajícímu objektu, nebo se zřizováním soukromých ordinací.
- Léčebna dlouhodobě nemocných - v Zastávce má kapacitu 60 lůžek.V návaznosti na toto zařízení byl postaven - penzion pro důchodce (158 míst).Vedlejší plocha bude parkově upravena pro potřeby těchto zařízení.
- Lékárna - byla nově postavena u nádraží ČD

3.3.5. Distribuce

- Prodejny potravin -jejich síť nevyhovuje potřebám obce.

Rovněž většina specializovaných potravinářských prodejen nevyhovuje provozně i stavebně.
- Prodejny průmyslového zboží - jejich celková kapacita rovněž zcela nepokrývá potřebu a také některé prodejny v centru obce jsou nevyhovující.
- Nové kapacity - budou zřizovány zejména v centrální zóně , ale je nutno počítat s výstavbou dalších kapacit nejen ve středu obcec, ale i v návaznosti na bytovou výstavbu v okrajových částech obce a to především formou soukromé iniciativy investorů.

3.3.6.Veřejné stravování a ubytování
V současné době jsou kapacity těchto zařízení v Zastávce nedostatečné a špatné kvality.Je nutno počítat s rekonstrukcí jednotlivých zařízení a s výstavbou nových restauračních a pohostinských provozoven.

3.3.7.Služby
V Zastávce budou rozvíjeny především služby osobní (holičství,kadeřnictví,krejčovství a pod.),které budou zřizovány soukromými investory. Výrobní služby, která mají negativní vliv na životní prostředí je možno umisťovat mimo obytné zóny , na plochách určených pro podnikatelské a komerční aktivity.

3.3.8. Veřejná správa a administrativa
- Obecní úřad - je umístěn v dostatečně prostorné budově, která bude po rekonstrukci vyhovovat i nadále.
- Hasičská zbrojnice - je situována ve starším objektu Sokolovny spolu s tělocvičnou. -Poštovní úřad - je počítáno s výstavbou nové pošty a digitální ATÚ v centrální zóně.
b- Zařízení ministerstva vnitra-v jižní části Zastávky je v bývalém areálu školy VB umístěn ubytovací tábor pro uprchlíky ,včetně příslušného vybavení.

3.3.9. Regulační a limitující podmínky zón občanského vybavení

Prostorové regulace
V zónách občanského vybavení je způsob zástavby dán stavebními čarami, určujícími minimální odstup od uličního prostoru. Výška a tvar střech je dán celkovou výškou zástavby v sídelním útvaru. V Zastávce je přípustná výška objektů občanského vybavení pouze do 3. nadzemního podlaží se sklonitou střechou. Architektonický výraz budov je třeba přizpůsobit místnímu rázu zástavby, zejména v centrální zóně obce.

Funkční regulace
Zóny občanského vybavení jsou určeny výhradně pro určitá zařízení (školská, kulturní, sportovně rekreační).
Přípustná je v omezené míře funkce obytná (byty správců zařízení).

3.4 Výroba a skladové hospodářství

3.4.1 Průmyslová výroba

Zastávka je důležitým střediskem průmyslové výroby okresu Brno - venkov. V Zastávce je nosným oborem strojírenská výroba, reprezentovaná především podniky Metalpres a Hyro. Na zastavěné území Zastávky navazují některé závody,patřící správně do Rosic, avšak jsou napojeny na technickou infrastrukturu Zastávky.

Přehled podniků průmyslové výroby a předpoklady rozvoje

- Metalpres - je umístěn u nádraží ČD a hlavním výrobním programem je výroba tvářecích a obráběcích strojů.Závod je plošně stabilizován ,nemá možnost rozvoje. Počítá se s postupnou rekonstrukcí a modernizací provozu.
- Hyro -je výrobcem hydraulických prvků a agregátů a je situován na místě bývalých důlních provozů dolu Julius. Závod má možnost omezeného rozvoje směrem východním.

3.4.2 Těžba nerostných surovin, dobývací prostory

Těžba černého uhlí je nejstarší známou těžebnou činností, se kterou bylo započato v r. 1760 v okolí Zastávky. Období intenzivní těžby nastalo až po roce 1812 a to vybudováním šachet pro hlubinnou těžbu a ostatních povrchových zařízení. Dobývací prostory jsou lokalizovány v hloubce cca 900 m pod úrovní terénu a zaujímají pás o šířce cca 1000 m a to od severního okraje k.ú. Zastávka až ke Zbýšovu. Těžba je v tomto prostoru již delší dobu ukončena a na dole Julius se pouze čerpala důlní voda(s úpravou) jako voda pitná (12 - 15 l/s). Aktivní těžba uhlí probíhala pouze v malém území jižně od trati ČD v k. ú. Rosice a dál v jihovýchodní části k.ú. Babice.Uhlí bylo odtud sváženo podzemím až k dolu Jindřich ve Zbýšově. Těžba byla v nedávné době ukončena a důlní provozy zrušeny. Poklesy nadložních vrstev,které mají negativní vliv na statiku budov, byly v prostoru k.ú. Zastávka ukončeny. Při zakládání staveb je však třeba dbát na možnost dodatečného poklesu a nestabilnost území bývalých důlních výsypek a podpovrchových štol.Pro veškerou stavební činnost je třeba prověřovat základové poměry a stav geologického podloží.
Dle vyjádření Obvodního báňského úřadu v Brně byl dobývací prostor Zbýšov, který zasahuje i do k.ú.Zastávka zrušen, ale zůstávají i nadále v platnosti chráněná ložisková území.

3.4.3 Regulační a limitující podmínky pro výrobní zónu

Prostorové regulace

Nová výstavba výrobních objektů musí respektovat určené stavební čáry. Výška je určena okolní zástavbou.

Funkční regulace

Výrobní zóna mezi Rosicemi a Zastávkou musí respektovat požadavek nenarušení kvality životního prostředí. U stávajících závadných provozů je nutno tyto provozy zrušit, nebo změnit výrobní technologii.

3.5 Zeleň a rekreace

3.5.1 Zeleň krajinná a parková

Největší plochou zeleně v Zastávce je plocha lesoparku nad dolem Julius.V lesoparku se vyskytuje vzrostlá zeleň lesního charakteru (jehličnany, místy listnaté stromy), s náletovým podrostem křovin.V územním plánu je počítáno s úpravou parku pro volnou sportovně rekreační činnost. Hodnotná soliterní zeleň (lípy ,kaštany),kterou je nutno v maximální míře chránit,je v prostoru u zdravotnického zařízení,u kaple pod dolem Julius, stromořadí u silnice II/395, u bývalého cukrovaru a u budovy býv.VKD.
Zeleň krajinného charakteru se vyskytuje v Zastávce podél vodního toku Habřiny .Tato břehová zeleň je součástí navrženého systému ekologické stability a z tohoto důvodu nelze uvažovat s její likvidací a se zaklenutím vodoteče.V ÚPN je navržena revitalizace Habřiny a doprovodné zeleně (t.j.návrat k přirozené skladbě dřevin).

3.5.2. Rekreace a cestovní ruch

Krajina v okolí Zastávky poskytuje dostatečné možnosti pro rekreaci, a to jak dlouhodobou, tak i krátkodobou. V severozápadní části území za Zastávkou jsou rekreační prostory v okolí Bílé vody, Habřiny a Chroustovského potoka. Krátkodobá rekreace obyvatel je umožněna v letním období v přilehlých lesích a na koupališti v Rosicích.
Ve výhledu je třeba uvažovat se zřízením krytého plaveckého bazénu a sauny v Zastávce.

4. NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY A TECHNICKÉ VYBAVENOSTI

4.1 Doprava a dopravní zařízení

4.1.1 Železniční doprava

Řešeným územím prochází jednokolejná železniční trať č. č.240 Brno - Okříšky -Jihlava - Havlíčkův Brod. V návrhovém období se uvažuje s elektrifikací trati v úseku Brno - Horní Heršpice - Zastávka u Brna (záměr zavedení příměstské taktové dopravy).S elektrifikací celé trati v pokračování ve směru Okříšky se uvažuje až po návrhovém období r. 2010. Na kolejiště stanice navazuje pět železničních vleček.
Vlečky podniku HYRO (dříve Juranovy závody), Lesy a.s. Náměšť n.O. (Jm. st. lesy), PASO Brno (Jm uhelné sklady) a Metalpres (dříve Šmeralovy závody) jsou v současné době v klidu, mimo provoz, s obnovením provozu se neuvažuje na znovuzprovoznění by byly nutné rozsáhlé rekonstrukce vleček. Vlečka do Zbýšova (dříve Rosické uhelné doly) je po rekonstrukci a bude využívána v návrhovém období. Ve výhledu ČD je pouze postupná rekonstrukce pozemních objektů, sledováno je prodloužení liché kolejové skupiny zapojením do střelického zhlaví.

4.1.2 Silniční doprava

Na dálniční síť České republiky je Zastávka u Brna napojena silnicí I/23 Písek - Jindřichův Hradec -Třebíč - Kývalka. Tato silnice je zařazena ve vybrané silniční síti jako základní tah Z-58. V návrhovém období ponecháváme silnici I/23 ve stávající trase v průtahu obcí. Navržena je úprava směrového oblouku ve Žlebích za Novou osadou. Ve výhledu je sledována přeložka silnice I/23 jižně Zastávky v kategorii S 11,5/80. Přeložka by úrovňově křižovala sil. II/395 a nadjezdem by křižovala železniční trať a stávající silnici I/23. Rampou by byla propojena výhledová přeložka I/23 se stávající silnicí. Silnice II/395 Velká Bíteš - Dolní Kounice - Pohořelice zůstává ve stávající trase, pouze s úpravou napojení do stávající I/23. V jižní části je silnice uvažována v kategorii S 7,5/70 v původní trase. U Velké Bíteše je napojení řešené oblasti na dálniční síť prostřednictvím silnice II/395 a II/399. Úrovňový přejezd železniční tratě v obci silnicí II/395 nebude v návrhovém období odstraněn. Ve výhledu po vybudování přeložky silnice I/23 jižně Zastávky bude přejezd sloužit pouze pro místní dopravu, ostatní doprava bude odkloněna na přeložku sil. I/23 a svedena nadjezdem nad železniční tratí mezi Zastávkou a Rosicemi s možností sjetí rampou na současnou silnici I/23 resp. III/3941. Silnice III/3959 Zastávka - příjezdná a místní komunikace jsou upravovány minimálně, uvažovány jsou v kategorii MO 8/60,40.

4.1.3 Nemotorová doprava

Podél místních komunikací jsou navrženy převážně oboustranné chodníky. Nejvýznamnější pěší propojení je mezi středem

obce, autobusovým nádražím u ČD, nadchodem přes železnici až do prostoru Za nádražím.
Pro cyklistickou dopravu jsou vhodné st. silnice III. tř. a II/395.Cyklistické trasy v jižní části území směřují po silnici II/395 na Babice a Ivančice nebo Babice a po sil. IIItř.na Zbýšov a Oslavany. V severní části území je možné využití červeně značené turistické trasy pro cyklisty nebo silnice II/395 ve směru na Zbraslav a Velkou Bíteš. Navrženo je cyklistické propojení mezi Zastávkou a Rosicemi, a také mezi Rosicemi, Babicemi a Zastávkou po obnovené pěší cestě.

4.1.4 Veřejná doprava

Železniční stanice Zastávka u Brna se nachází v jihozápadní části obce.
Veřejnou autobusovou dopravu zajišťují v Zastávce linky ČSAD. U stávající žel. stanice je navrženo rozšíření ploch pro autobusové nádraží. Stávající zastávky budou zachovány, je nutné umístit je mimo jízdní pruhy vozovky.

4.1.5 Hospodářská doprava

Zemědělská doprava je směrována mimo obec . Pro svoz nebezpečného odpadu do spalovny v Oslavanech (v případě realizace záměru) se uvažuje s využitím Západního průmyslového obchvatu - je veden ve stávajících trasách silnic přes Zastávku od Velké Bíteše, kolem Babic do Oslavan (sil. II/395). Po realizaci přeložky sil. II/394 západně Tetčic a obchvatu Neslovic převezme z větší části tuto funkci nová komunikace.

4.1.6 Statická doprava

Odstavení a parkování vozidel je řešeno pro stupeň automobilizace 1:3,5 a upraveno koeficienty dle ČSN 736110. V rodinných domcích se předpokládá odstavení vozidel na vlastním pozemku, u bytových domů v řadových garážích a na parkovištích. Potřeby P.S. pro potřebu zaměstnanců a občanskou vybavenost byly převzaty z potřeb konceptu ÚPLSÚ. Pro výhledový stav 3000 obyvatel je potřeba zajistit 950 odstavných stání , z toho 457 pro stávající bytové domy (70% v řadových garážích - 320 a 30% na parkovištích resp. podél komunikací - 96 a 41), 50 pro navrhované bytové domy - t.j. v suterénu objektů, zbytek 443 odst. stání se uskuteční v rodinných domcích na vlastních pozemcích.
Potřeby pro parkování jsou bilancovány - podle obytného okrsku - 42 P.S., podle prac. příležitostí - 76, podle občanské vybavenosti 59 a pro odstavení 96 - celková potřeba 273 parkovacích stání, navrženo je cca 300 míst.
Rozmístění řadových garáží a parkovacích stání je patrné ve výkrese "Dopravní řešení".

4.1.7 Dopravní zařízení

Nová čerpací stanice pohonných hmot je postavena východně Zastávky na katastru Rosic u garáží ČSAD.

4.1.8 Ochranná pásma

Ochranné pásmo dráhy činí u železniční trati 60 m, u vlečky 30 m od osy krajní koleje. Ochranné pásmo silnic I.tř. je stanoveno na 50 m od osy vozovky, u silnic II. tř. 25 m a III.tř. 20 m. Uvnitř zástavby platí hygienická hluková pásma. Nejvyšší přípustná hodnota hladiny hluku je 50 dB(A) resp. 60 dB(A) u silnic I. a II.tř. a hlavních místních komunikací ve dne, v noci je korekce -10 dB(A).

4.1.9 Intenzita dopravy

Intenzita vlakové dopravy je převzata z údajů ČD a činí v dení době 22 osobních vlaků, 6 rychlíků a 7 nákladních vlaků, v noci 5 osobních, 1 rychlík a 3 nákladní vlaky.
Pro stanovení výhledové silniční intenzity v návrhovém období r. 2010 bylo použito výsledků směrového doporavního průzkumu provedeného r.1986 Stavoprojektem a růstových koeficientů. (Celostátní sčítání dopravy v r. 1990 bylo ovlivněno opravou žel. přejezdu v Tetčicích). Intenzita na průtahu silnice I/23 městem se předpokládá ve východní části cca 6.700 voz/24 hod, vzápadní části za křižovatkou se sil. II/395 2.360 voz/24 hod. Na silnici II/395 v severní části obce 1.280 voz/24 hod, sil. II/395 jižně silnice I/23 - 3.000 voz/24 hod.

4.1.10 Hluk od železniční dopravy

Hluk od železniční dopravy orientačním výpočtem pro motorovou trakci a rychlost 80 km/hod bude ve dne činit 67,8 dB(A) a v noci 65,4 dB(A). Izofona pro 50 dB(A) ve dne bude ve vzdálenosti ccaa 90 m a v noci pro 40 dB(A) ve vzdálenosti cca 244,5 m od osy koleje. Po zavedení elektrické trakce poklesne hluk ve dne na 65?6 dB(A) a v noci na 63,1 dB(A). Izofony hluku pro 50dB(A) ve dne pak budou ve vzdálenosti 67,5 m a pro 40 dB(A) v noci ve vzdálenosti 180,8 m od osy koleje.Hlukové pásmo od železnice není zakresleno, neboť není znám výhledový poměr mezi elektrifikovavými a motorovými vlakovými soupravami.

4.1.11 Hluk od silniční dopravy

Výpočet je proveden pouze orientačně podle "Metodických pokynů pro navrhování sídelních útvarů z hlediska ochrany obyvatelstva před nadměrným hlukem z dopravy", vydaných v r. 1990. U silniční dopravy předpokládáme po r. 2005 snážení hlučnosti vozidel cca o 5 dB(A) vzhledem k lepšímu technickému stavu vozidel

Silnice I/23 východ obce

70,0 dB(A)	po snížení	65,0 dB(A)
60 dB(A)	ve vzdálenosti	16,2 m
50 dB(A)	-"-	62,4 m

Silnice I/23 západ obce

65,8 dB(A)	po snížení	60,8 dB(A)
60 dB(A)	ve vzdálenosti	8,6 m
50 dB(A)	-"-	35,8 m

Silnice II/395 sever obce -

	63,4 dB(A) po snížení	58,4 dB(A)
	50 dB(A) ve vzdálenosti	29,5 m
Silnice II/395 jih obce		
	67,4 dB(A) po snížení	62,4 dB(A)
	60 dB(A) ve vzdálenosti	11,1 m
	50 dB(A) -"-	44,2 m

Pro odstranění dopravní zátěže na průtahu sil. I/23 obcí je nutné vybudování přeložky silnice mimo obec - to však až po návrhovém období. Do té doby je nutné vysadit zeleň podél průtahu, navrhnout úpravy na fasádách stávajících domů, okna osadit dvojitými případně trojitými okny, nenavrhovat obytné domy podél průtahu.