

ok
Ing.arch.Vlasta Šilhavá, Štompil 22, 624 00 Brno
Atelier územního plánování a architektury

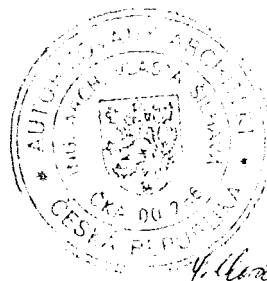
ÚZEMNÍ PLÁN
sídelního útvaru
KOVALOVICE

ZMĚNY č. 1

(21-23)

Brno, únor 2001

Zpracovala:
Ing.arch.Vlasta Šilhavá



Seznam příloh

Průvodní zpráva

Zájmové území 1:10000

1-1. Regulační plán - změna Z1, Z2, Z3, 1:2000

1-2. Komplexní urbanistický návrh změna Z1, Z2, 1:2000

1-2. Komplexní urbanistický návrh změna Z3, 1:2000

2. Doprava - změna Z2, 1:2000

3-1. Inženýrské sítě - zásobování vodou, kanalizace - změna Z1, Z2 1:2000

3-2. Inženýrské sítě - Zásobování el.energií, plynem, spoje - změna Z1, Z2
1:2000

4. Zemědělský půdní fond - změna Z1, Z2, Z3, 1:2000

Stanovisko nadávacího orgánu k ÚP č.j. ÚP/465/2001 ze dne 27.6.2001.

Uchváleno usnesením obecního zastupitelstva dne 4.7.2001.

Ing. Stanislav Honek
starosta
Fracez



Ing. Simona Lorenčová
vedoucí PRK



1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZADÁNÍ A PODKLADECH

Změny k územnímu plánu sídelního útvaru Kovalovice objednala obec Kovalovice. Pořizovatelem ÚPD je Okresní úřad Brno-venkov, referát regionálního rozvoje.

Zpracování Změn k územnímu plánu sídelního útvaru Kovalovice je zadáno Ing. arch. Vlastě Šilhavé, Atelieru územního plánování a architektury, Štompil 22, 624 00 Brno. Smlouva o dílo na tuto akci byla potvrzena dne 8.11.2000.

Převzaté údaje a podklady

Územní plán sídelního útvaru Kovalovice z r.1996, schválený usnesením obecního zastupitelstva v Kovalovicích v r.1998.

2. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚN k ÚPN SÚ

Důvodem pro zpracování Změn k územnímu plánu je požadavek obce na změny ÚPN SÚ Kovalovice na jihovýchodním okraji obce ve třech lokalitách:

1. Změna Z1 - návrh plochy pro bydlení podél silnice III/3836
2. Změna Z2 - změna využití plochy mezi farmou a obcí na plochu pro bydlení
3. Změna Z3 - návrh plochy pro podnikání mezi farmou a polní cestou.

ad.1 - je řešena dostavba ploch pro bydlení podél silnice III/3836 v návaznosti na stávající zástavbu.

ad.2 - je řešena změna využití navrhované plochy pro podnikání farmou a obcí dle ÚP na plochu pro bydlení.

ad.3 - je řešen návrh plochy pro podnikání mezi farmou a polní cestou.

Změny k územnímu plánu sídelního útvaru Kovalovice č.1 navrhuji rozšíření ploch pro bydlení, vzhledem k tomu, že proluky navrhovaným územním plánem k výstavbě do první etapy jsou již zastavěny nebo budou zastavěny majiteli pozemků.

Změny k ÚPN SÚ Kovalovice řeší rozšíření ploch pro bydlení ve dvou lokalitách:

1. v jihovýchodní části obce podél silnice, v návaznosti na stávající zástavbu, kde je záměr výstavby rodinných domů vlastníků pozemků a provozovatele farmy s chovem koní situované na protilehlé straně silnice.
2. změnu využití navrhované plochy pro podnikání farmou a obcí dle ÚP na plochu pro bydlení.

Změny k ÚPN SÚ Kovalovice řeší rozšíření ploch pro podnikání:

Návrh plochy pro podnikání je obcí požadován z důvodu absence navrhovaných ploch pro rozvoj podnikatelských aktivit. Lokalita situovaná za farmou je vhodná z hlediska životního prostředí a z hlediska dopravní obslužnosti.

Řešení ploch pro bydlení a pro podnikání umožní rozvoj obce a stabilizaci obyvatel v místě bydliště.

Změny č.1 jsou zpracovány v měřítku 1:2000, a to formou, která odpovídá zákonu č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhl.č.131/1998 Sb., o územně technických podkladech a územně plánovací dokumentaci.

5. URBANISTICKÁ STRUKTURA A ARCHITEKTURA

5.5. Komplexní urbanistický návrh (str.11)

výkr.č.1-2 změna Z1, Z2, Z3

Bytová výstavba bude řešena:

- dostavbou v jihovýchodním okraji obce, podél silnice III/3836 v návaznosti na stávající zástavbu,
- dostavbou v jihovýchodním okraji obce, severně od silnice III/3836, v proluce mezi stávající zástavbou a farmou, změna využití plochy dle ÚP pro podnikání na plochu pro bydlení.

Návrh plochy pro podnikání je situován na jihovýchodním okraji mezi farmou a polní cestou.

Síť místních komunikací bude rozšířena v lokalitě navrhované výstavby Z2. Místní komunikace pro lokalitu Z2 bude vybudována v trase stávající polní cesty.

U lokality Z3 je navrženo stromořadí kolem polní cesty, která vede podél východní strany navrhované lokality pro podnikání Z3.

5.5.3 Regulace funkcí v území a regulační prvky

výkr.č.1-1 změna Z1, Z2, Z3

B - obytné území venkovského typu

lokalita B 3

B 3 - obytné území venkovského typu - dostavba obce v I.etapě výstavby.

Prostorové regulace: Jedná se o dostavbu uliční zástavby v jihovýchodní, okrajové části obce, která dotvoří půdorysný tvar obce, a to:

Dostavba uliční zástavby podél silnice III/3836 v návaznosti na stávající zástavbu a dostavba pravoúhlé uliční zástavby mezi farmou a obcí kolem stávající účelové komunikace, které bude přebudována na místní komunikaci.

Výška zástavby bude do dvou podlaží, a to přízemní nebo 1 NP s podkrovím, střecha šikmá.

Stavební čára bude min.15 m od osy silnice (u lokality Z1) a min.6 m od okraje uliční komunikace (u lokality Z2) .

Funkční regulace: Preferována je funkce obytná a to včetně ploch přídomních zahrad a dvorů. Přípustnou vedlejší funkcí v obytných zónách je zřizování vestavěného občanského vybavení (obchody, služby), které svým provozem nenarušují životní prostředí.

Vzhledem k tomu, že se jedná o obytné území venkovského typu budou pro drobnou zemědělskou výrobu a sklady nadále využívány hospodářská příslušenství a stodoly, charakter obytné zóny - bydlení zůstane hlavní funkcí obytné zóny. Rozvoj služeb a drobné zemědělské výroby nesmí zhoršit životní prostředí obytné zóny.

1. objekty slouží především pro bydlení venkovského charakteru se zázemím užitkových zahrad a hospodářských traktů pro samozásobitelské hospodářství a pro drobnou zemědělskou a řemeslnou výrobu bez negativních vlivů na životní prostředí.

2. přípustné jsou: obytné budovy venkovského charakteru, vedlejší a hospodářské budovy pro zemědělské a samozásobitelské hospodářství, pro drobnou zemědělskou a řemeslnou činnost, obchody, služby sociální a zdravotnické služby pro obsluhu území obce.
3. Vyjímečně přípustné jsou ubytovací zařízení.

Vd zóna pro výrobu, rozvoj podnikatelských aktivit - dostavba obce v I.etapě výstavby.

Prostorové regulace: Jedná se o dostavbu na jihovýchodním okraji obce a to podél silnice III/3834 k Rousínovu.

Výška zástavby do dvou podlaží, a to přízemní nebo 1 NP s podkrovím, střecha šikmá, stavební čára min.15 m d osy silnice.

Funkční regulace: Slouží převážně k umístění výrobních (řemeslných) provozoven, které podstatně neruší bydlení.

1. objekty slouží pro provozovny výroby a služeb, jejichž škodlivé vlivy nepřesahují hranice vlastního pozemku.
2. přípustné jsou: provozovny výroby a služby, provozovny pro zemědělskou a řemeslnou činnost, obchody a služby pro obsluhu území obce.
3. nepřípustné jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí, velkokapacitní zemědělská a průmyslová výroba.

6. OBYVATELSTVO A BYTOVÝ FOND

6.1. Obyvatelstvo (str.15)

Vzhledem k rozvoji bytové výstavby v obci, dobudování technické vybavenosti, vybudování vodovodu v obci, rozvoji podnikání a rovněž blízkosti Brna se do výhledu předpokládá zvýšení počtu obyvatel na 570.

6.3. Domovní fond, bydlení a bytová zástavba (str.16)

Vzhledem k tomu, že proluky navrhované územním plánem k výstavbě do I. etapy jsou již zastavěny nebo budou zastavěny majiteli pozemků, jsou zpracovány změny č.1, které doplňují plochy pro bydlení.

Doplňují se plochy pro bydlení:

- změna Z1 na jihovýchodním okraji obce, parcely jsou dle ÚP využívány jako drobná drážba, jsou situovány podél jižního okraje silnice III/3836 mezi stávající zástavbou rodinných domů na SZ a polní cestou na JV, změna na využití k bydlení Z1 (cca 6 RD sam.stojících).
- Pozemky jsou mimo zastavěné území, hranici současně zastavěného území tvoří stávající zástavba rodinných domů na SZ a zemědělská farma s chovem koní severně od silnice.
- Pozemky jsou mimo PHO farmy.
- Nutné je zachovat proluku mezi stávající zástavbou pro respektování trasy VTL plynovodu.

- změna Z2 na jihovýchodním okraji obce, parcely jsou dle ÚP rezervní plochou pro rozvoj podnikatelských aktivit, jsou využívány jako drobná drážba, jsou situovány severně od silnice III/3836, v proluce mezi stávající zástavbou rodinných domů na SZ a zemědělskou farmou na JV, změna na využití k bydlení Z2 (cca 6 RD sam.stojících). Pozemky jsou mimo zastavěné území, hranici současně zastavěného území tvoří stávající zástavba rodinných domů na SZ a zemědělská farma na JV.

Pozemky jsou mimo PHO farmy.

Podle ÚP bylo uvažováno s výstavbou cca 20 RD v návrhovém období.

Změny č.1 ÚPN SÚ doplňují plochy pro výstavbu cca 12 RD v návrhovém období:

Lokalita Z1 - cca 6 RD

Lokalita Z2 - cca 6 RD

Předpokládaná výstavba v návrhovém období se zvyšuje na cca 32 RD.

Při předpokládaném odpadu 7 bytů do r.2010, při obydlenosti 2,92 obyv. na 1 byt (předpokládaný počet obyvatel 570) by bylo v r.2010 195 trvale obydlených bytů, t.j. oproti r.1991 činí počet navrhovaných bytů 32. Počet navrhovaných bytů je náhradou i za předpokládaný odpad bytového fondu.

10. DOPRAVA A DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

10.2.2. Místní komunikace (str.22)

Síť místních komunikací bude rozšířena v lokalitě navrhované výstavby. Místní komunikace pro lokalitu Z2 bude vybudována v trase stávající polní cesty.

Nová místní komunikace je navržena v kategorii M 8/30 jako dvoupruhová, obousměrná, ve funkční třídě C 2 obslužné, přístupové, kde se parkování a zastavení povoluje i v jízdních pruzích, pokud zůstane volný průjezd.

Dopravně urbanistické funkční zařazení silnic je dle zásad ČSN 736110 "Projektování místních komunikací".

11. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

11.1.3. Návrh zásobovací sítě (str.27)

V lokalitách pro navrhovanou výstavbu RD v lokalitách Z1 a Z2 a v navrhované lokalitě pro podnikatelské aktivity Z3 budou stávající řady prodlouženy. Změny jsou zakresleny v příloze technické vybavení 3 - 1:

11.2.2. Návrh nové kanalizace (str.28)

V lokalitách pro navrhovanou výstavbu RD v lokalitách Z1 a Z2 a v navrhované lokalitě pro podnikatelské aktivity Z3 bude vybudována jednotná kanalizace, která bude svedena na ČOV.

Změny jsou zakresleny v příloze technické vybavení 3 - 1:

12. ENERGETIKA A ENERGETICKÁ ZAŘÍZENÍ (str.31)

12.1. Zásobování elektrickou energií

Plošné rozmístění DTS po navrhovaných úpravách stáv. sítě VN 22 KV a TS podle návrhu ÚP bude vyhovující i pro řešené návrhové období do r. 2010 vč. možného transformačního výkonu při osazení transformátorů do konstrukčního výkonu jednotlivých TS.

V současné době je možné zvýšit instalovaný výkon uvedených transformačních stanic o 800 kVA, a to výměnou stávajících transformátorů za jednotky do jejich jmenovitého výkonu.

Podle ÚP bylo uvažováno s výstavbou cca 20 RD v návrhovém období.

Změny navrhuji plochy pro výstavbu dalších cca 12 RD. Výstavba bude realizována postupně.

Vzhledem k tomu, že obec je v celém rozsahu plynofikována, nedochází k výraznému zvyšování odběrů a požadavků na zajištění výkonů, zejména pro elektrické vytápění, neboť je zajišťováno převážně zemním plynem.

Odhad odběru při navrhované výstavbě:

- 32 RD x 2,5 kVA	80 kVA
- rozvoj podnik. aktivit připojených z distribuč.sítě	30 kVA
- přirozený nárůst u stáv.odběratelů	100 kVA
Celkem	210 kVA

Toto uvažované zvýšení příkonu bude možné zajistit ze stávajících distribučních trafostanic - TS1 až TS3, které přímo zásobují SÚ po předcházejících navazujících úpravách distribuční rozvodné sítě NN. Realizací navrhovaných úprav a rekonstrukcí TS bude možné zajistit zvýšení výkonu cca o 1 MVA. Je však nutné brát v úvahu nestejněmírné vytížení jednotlivých TS.

Všechny doporučené a navrhované úpravy pro zajištění elektrické energie budou realizované postupně, podle narůstajících požadavků na zajištění elektrického výkonu pro distribuční odběr a rozvoj podnikatelských aktivit a v návaznosti na předpokládanou modernizaci distribuční rozvodné sítě NN.

Změny jsou zakresleny v příloze technické vybavení 3 - 2:

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude dobudováno v ulicích s navrhovanou výstavbou RD.

12. Zásobování plynem (str.34)

V lokalitách s navrhovanou výstavbou RD a v navrhované lokalitě pro podnikatelské aktivity bude dobudována rozvodná síť, která bude napojena na stávající rozvodnou síť v obci. Změny a doplňky jsou zakresleny v příloze technické vybavení 3 - 2:

Nutné je respektovat stávající VTL přípojku DN 100, včetně ochranného pásma. VTL přípojka DN 100 prochází podél JV okraje stávající zástavby k regulační stanici. Bude ponechána proluka mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochu pro bydlení Z2

13. SPOJE A ZAŘÍZENÍ SPOJŮ (str.37)

13.1. Dálkové kabely

V katastru obce a ve vlastním sídelním útvaru prochází trasy dálkových kabelů, které jsou ve správě SPT Telecom a.s., OODK Brno.

Lokalitou Z2, (parc.č.841/4 a parc.č.848/2), která je navrhovanou plochou pro bydlení, prochází DK Brno - Hradisko. Je navrženo přeložení trasy DK mimo navrhovanou plochu pro bydlení. Pro přeložku DK je nutno zpracovat projektovou dokumentaci.

14.6. Péče o krajinu

Vegetace v intravilánu (str.42)

U lokality Z3 je navrženo stromořadí kolem polní cesty, která prochází podél východního okraje navrhované plochy pro podnikatelské aktivity.

Předzahrádky před domy v nově budovaných ulicích, které tvoří uliční prostory se doporučuje neoplocovat, případně oplotit nízkými kamennými podezdívkami.

15. OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO LESNÍHO A PŮDNÍHO FONDU (str.45)

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace:

1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na půdní fond se skládá z textové, tabulkové a grafické části.

Změny ÚPN SÚ č.1 jsou zakresleny v příloze zemědělský půdní fond č.4:

Z1, Z2, Z3 -

s vyznačenými lokalitami navrhovanými k zástavbě, s vyznačenými kulturami (druhu pozemků) zemědělské půdy a její kvality podle zařazení do bonitovaných půdně ekologických jednotek.

Součástí textové části je tabulková část s přehledem lokalit a jejich vyhodnocením, údaje o pozemcích, kulturách, bonitovaných půdně ekologických jednotkách, vyhodnocení dle třídy ochrany ZPF.

Hranice současně zastavěného území obce byla stanovena podle zákona č.334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu.

2. Vyhodnocení podle bodu 1 se člení podle navrhovaného funkčního využití pozemků na jednotlivé plochy (lokality), na kterých se uvažuje s rozvojem obce:

Důvodem pro zpracování Změn k územnímu plánu je požadavek obce na změny ÚPN SÚ Kovalovice na jihovýchodním okraji obce ve třech lokalitách:

1. Změna Z1 - návrh plochy pro bydlení podél silnice III/3836
2. Změna Z2 - změna využití plochy mezi farmou a obcí na plochu pro bydlení
3. Změna Z3 - návrh plochy pro podnikání mezi farmou a polní cestou.

ad.1 - je řešena dostavba ploch pro bydlení podél silnice III/3836 v návaznosti na stávající zástavbu.

ad.2 - je řešena změna využití navrhované plochy pro podnikání farmou a obcí dle ÚP na plochu pro bydlení.

ad.3 - je řešen návrh plochy pro podnikání mezi farmou a polní cestou.

Zdůvodnění:

Změny k územnímu plánu sídelního útvaru Kovalovice č.1 navrhuje rozšíření ploch pro bydlení, vzhledem k tomu, že proluky navrhovaným územním plánem k výstavbě do první etapy jsou již zastavěny nebo budou zastavěny majiteli pozemků.

Změny k ÚPN SÚ Kovalovice řeší rozšíření ploch pro bydlení ve dvou lokalitách:

1. v jihovýchodní části obce podél silnice, v návaznosti na stávající zástavbu, kde je záměr výstavby rodinných domů vlastníků pozemků a provozovatele farmy s chovem koní situované na protilehlé straně silnice.
2. změnu využití navrhované plochy pro podnikání farmou a obcí dle ÚP na plochu pro bydlení.

Změny k ÚPN SÚ Kovalovice řeší rozšíření ploch pro podnikání:
Návrh plochy pro podnikání je obcí požadován z důvodu absence navrhovaných ploch pro rozvoj podnikatelských aktivit. Lokalita situovaná za farmou je vhodná z hlediska životního prostředí a z hlediska dopravní obslužnosti.

Řešení ploch pro bydlení a pro podnikání umožní rozvoj obce a stabilizaci obyvatel v místě bydliště.

Kovalovice - plochy navrhované -- změny ÚPN SÚ:

Z1 - rodinné domy - návrh	0,490 ha
Z2 - rodinné domy - návrh	0,834 ha
Z3 - plocha pro rozvoj podnikatelských aktivit - návrh	1,680 ha

Doplňují se plochy pro bydlení:

- změna Z1 na jihovýchodním okraji obce, parcely jsou dle ÚP využívány jako drobná držba, jsou situovány podél jižního okraje silnice III/3836 mezi stávající zástavbou rodinných domů na SZ a polní cestou na JV, změna na využití k bydlení Z1 (cca 6 RD sam.stojících).

Pozemky jsou mimo zastavěné území, hranici současně zastavěného území tvoří stávající zástavba rodinných domů na SZ a zemědělská farma s chovem koní severně od silnice.

Pozemky jsou mimo PHO farmy.

Nutné je zachovat proluku mezi stávající zástavbou pro respektování trasy VTL plynovodu.

- změna Z2 na jihovýchodním okraji obce, parcely jsou dle ÚP rezervní plochou pro rozvoj podnikatelských aktivit, jsou využívány jako drobná držba, jsou situovány severně od silnice III/3836, v proluce mezi stávající zástavbou rodinných domů na SZ a zemědělskou farmou na JV, změna na využití k bydlení Z2 (cca 6 RD sam.stojících). Pozemky jsou mimo zastavěné území, hranici současně zastavěného území tvoří stávající zástavba rodinných domů na SZ a zemědělská farma na JV.

- změna Z3 na jihovýchodním okraji obce, parcely jsou dle ÚP využívány jako orná půda, jsou situovány severně od silnice III/3836, mezi zemědělskou farmou na SZ a polní cestou na JV, změna využití na plochu pro rozvoj podnikatelských aktivit. Pozemky jsou mimo zastavěné území, hranici současně zastavěného území tvoří zemědělská farma.

Pozemky jsou na orné půdě s bonitou - BPEJ 2.07.10, ve III.třídě ochrany ZPF.

Celková plocha pro ÚPN SÚ Kovalovice - změny č.1 činí 3,004 ha, a to mimo zastavěné území.

Předpokládaná plocha zastavěná rodinnými domy:

Lokalita Z1..... 0,060 ha (cca 6 RD)

Lokalita Z2..... 0,060 ha (cca 6 RD)

Celkem0,120 ha

16. URBANISTICKÁ EKONOMIE (str.48)

Výchozí rok pro návrh územního plánu	.....	1995
Výhledový rok pro návrh územního plánu	.....	2010
Počet obyvatel v roce 1995	.....	553
Výhledový počet obyvatel k r.2010	.....	570
Počet trvale obydlených bytů v r.1995	.....	170
Počet nově navržených bytů k r.2010 - návrh	.....	32
- výhled	.....	28
Celkový počet bytů k r. 2010	.....	195
Uvažovaný počet asanovaných bytů	.....	7
Zábor - zeměd.půda - mimo zast.úz.	.....	2,95 ha
Zábor - změny č.1 - rozšíření záboru	.....	3,004 ha

17. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (str.49)

II. Doprava:

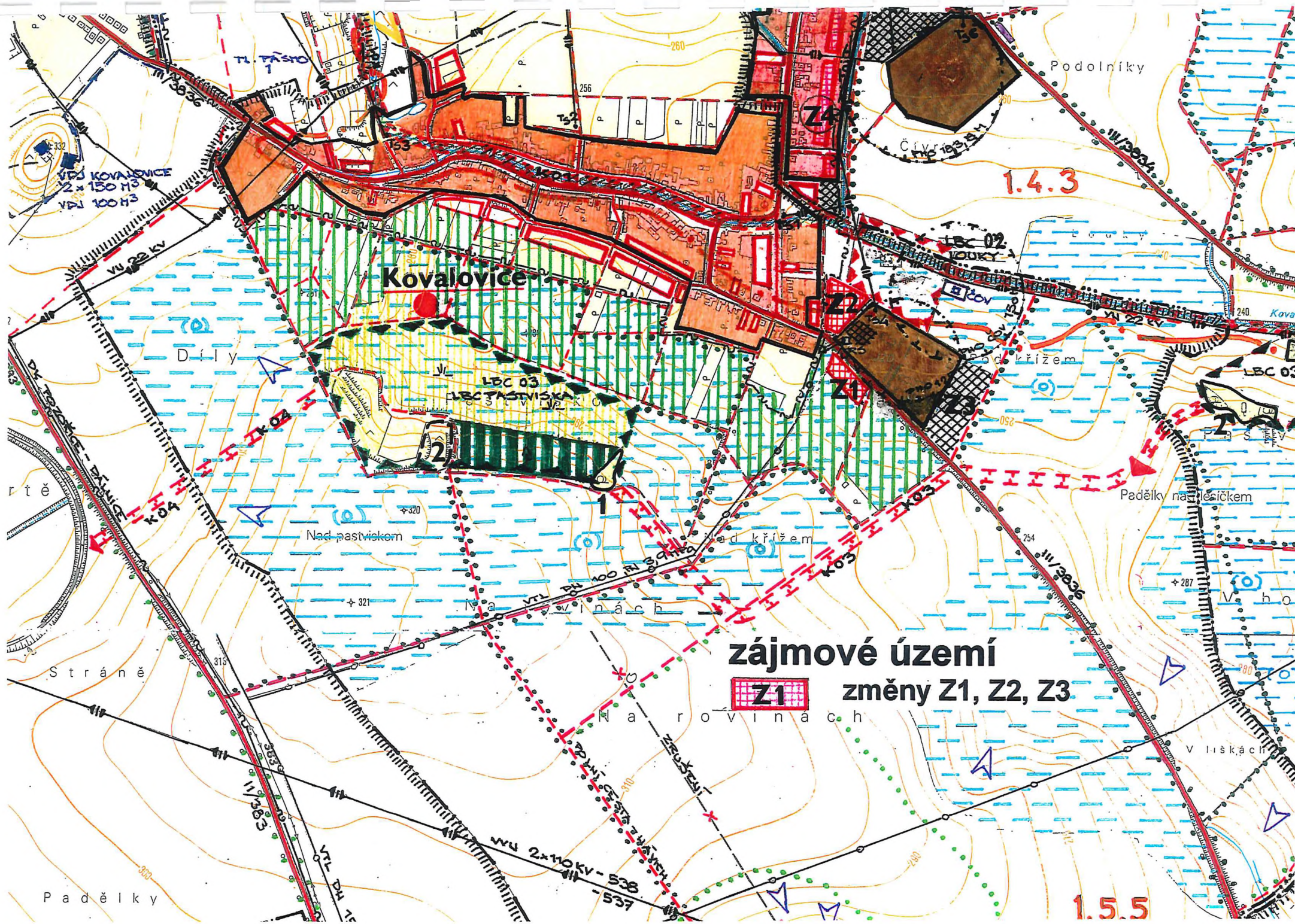
Vybudování místní komunikace pro novou bytovou výstavbu s navrhovanými změnami v lokalitě Z2 v trase stávající polní cesty.

III. Inženýrské sítě:

- dobudování vodovodu
- dobudování kanalizace
- dobudování plynovodu

v lokalitách Z1, Z2 - s navrhovanými změnami pro výstavbu RD.

- přeložka dálkového kabelu v lokalitě Z2 - s navrhovannou změnou pro výstavbu RD.

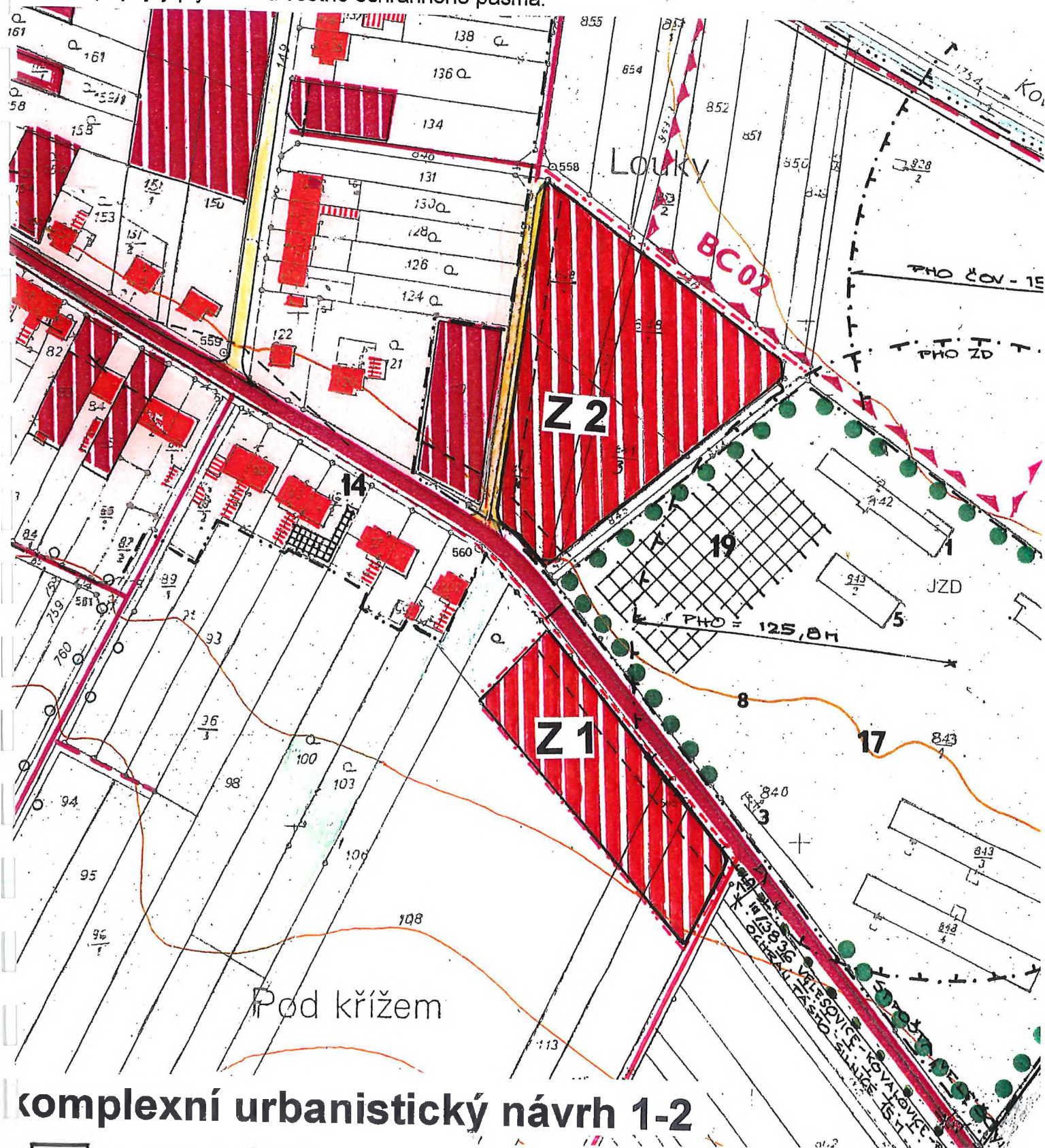




KOVALOVICE - změna Z 1

- parcely jsou dle ÚP využívány jako drobná držba, jsou situovány podél jižního okraje silnice III/3836 mezi stávající zástavbou rodinných domů na SZ a polní cestou na JV, změna na využití k bydlení Z1 (cca 6 RD sam.stojících). Pozemky jsou mimo zastavěné území, hranici současně zastavěného území tvoří stávající zástavba rodinných domů na SZ a zemědělská farma s chovem koní severně od silnice. Pozemky jsou mimo PHO farmy.

- Nutné je zachovat proluku mezi stávající zástavbou pro respektování trasy VTL přípojky plynovodu včetně ochranného pásma.



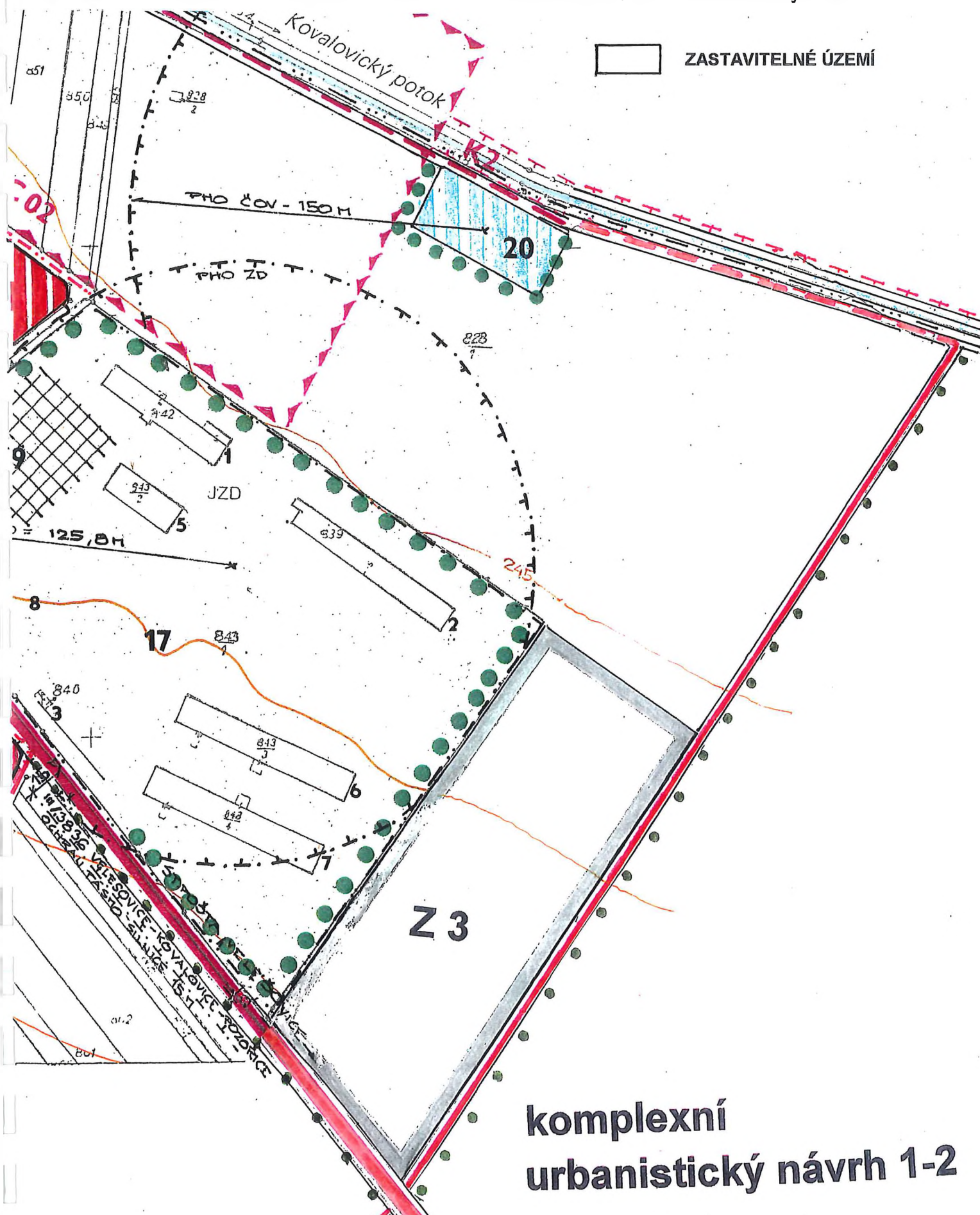
KOVALOVICE - změna Z 2

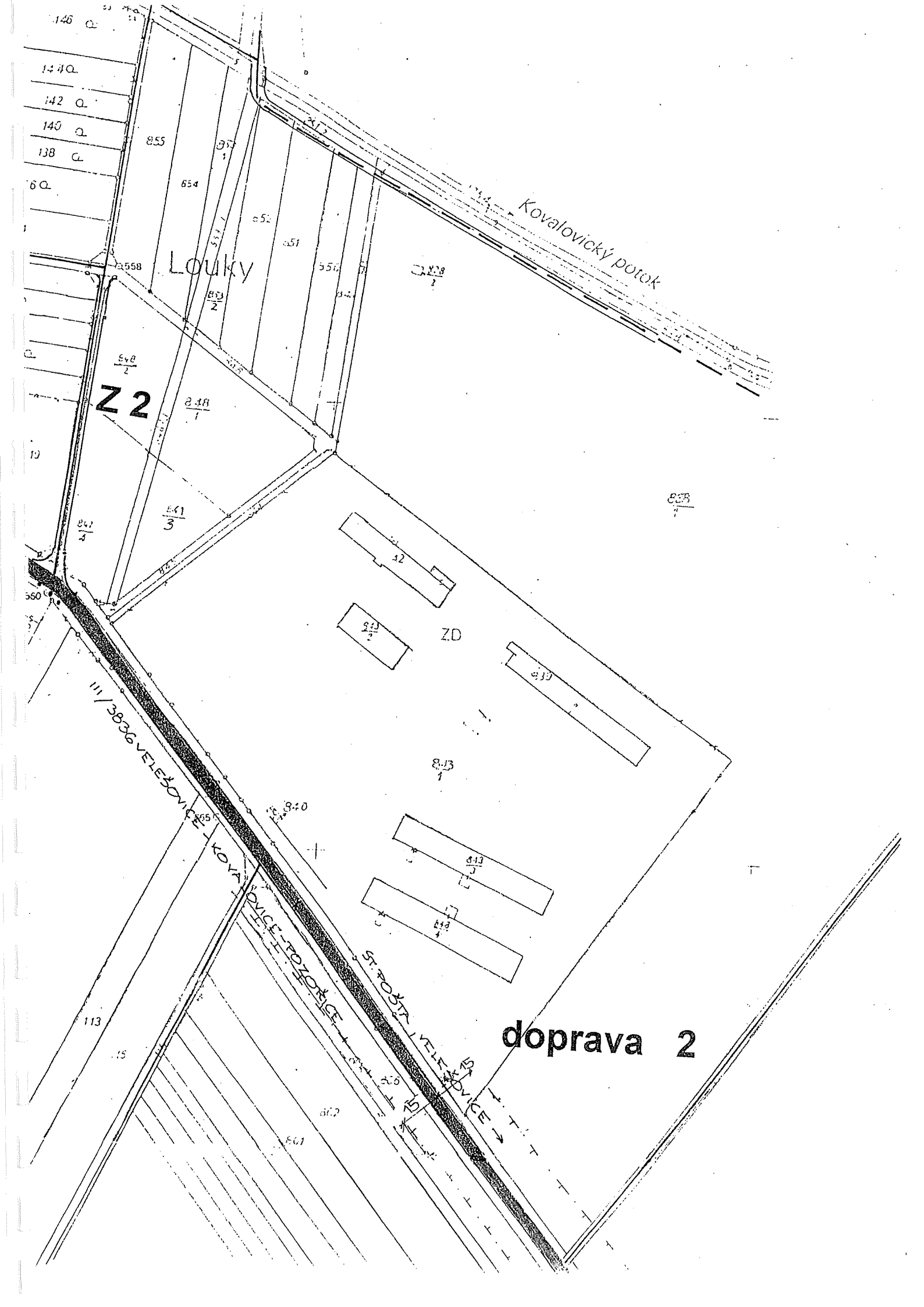
- parcely jsou dle ÚP rezervní plochou pro rozvoj podnikatelských aktivit, jsou využívány jako drobná drážba, jsou situovány severně od silnice III/3836, v proluce mezi stávající zástavbou rodinných domů na SZ a zemědělskou farmou na JV, změna na využití k bydlení Z2 (cca 6 RD sam.stojících). Pozemky jsou mimo zastavěné území, hranici současně zastavěného území tvoří stávající zástavba rodinných domů na SZ a zemědělská farma na JV. Pozemky jsou mimo PHO farmy.

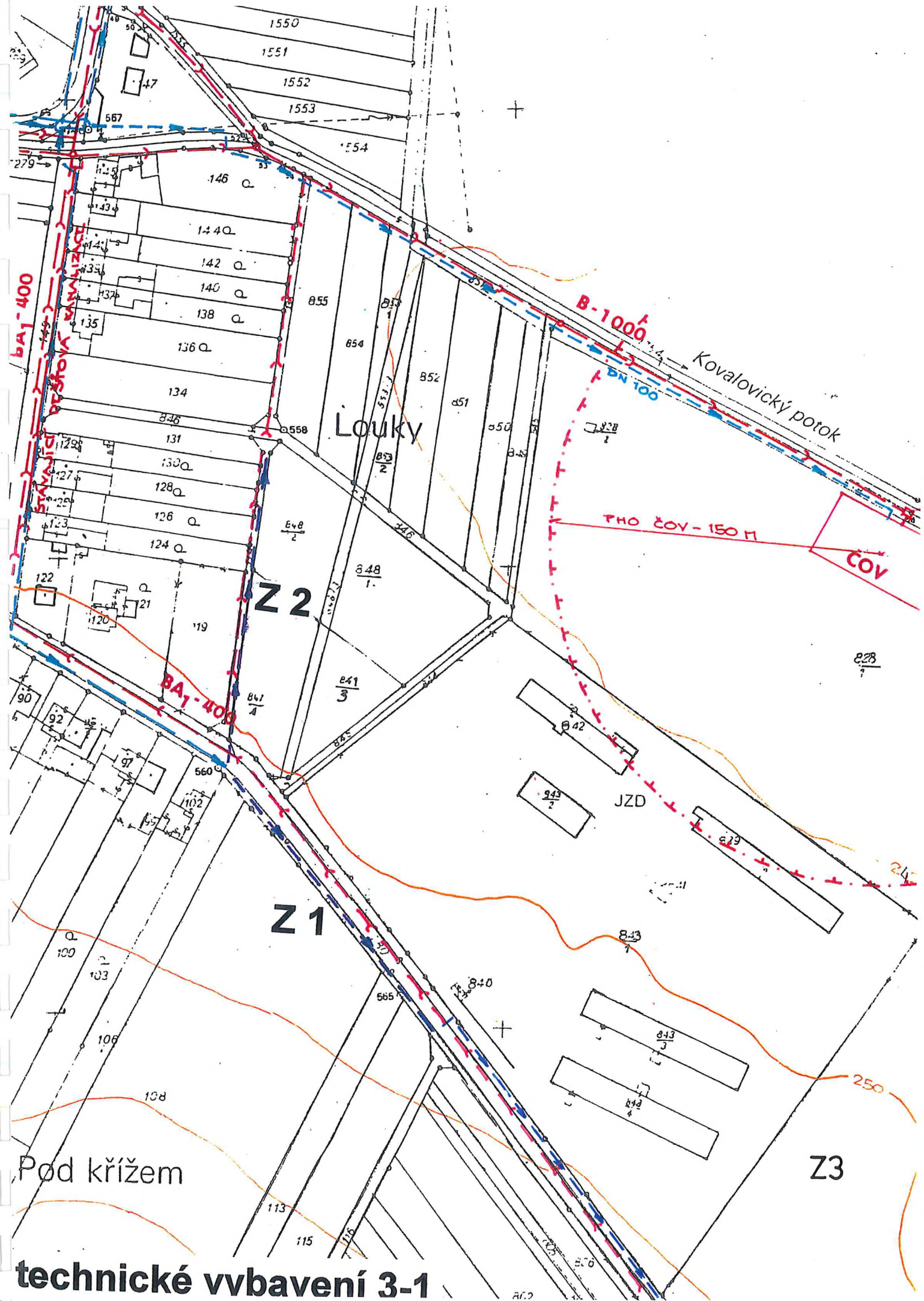


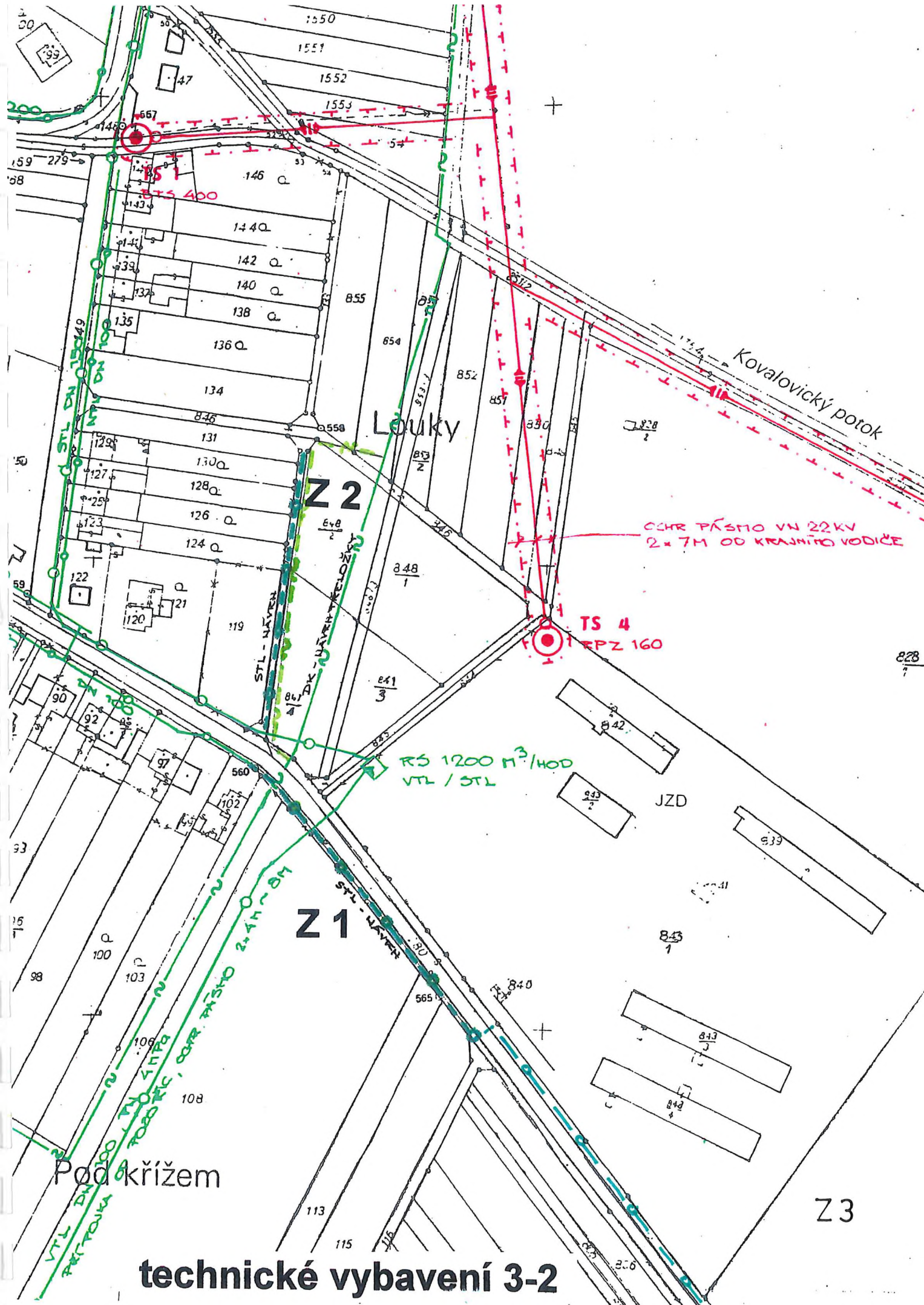
KOVALOVICE - změna Z 3

- parcely jsou dle ÚP využívány jako orná půda, jsou situovány severně od silnice III/3836, mezi zemědělskou farmou na SZ a polní cestou na JV, změna využití na plochu pro rozvoj podnikatelských aktivit. Pozemky jsou mimo zastavěné území, hranici současně zastavěného území tvoří zemědělská farma. Pozemky jsou orné půdě s horší bonitou - BPEJ 2.07.10, ve III. třídě ochrany ZPF.

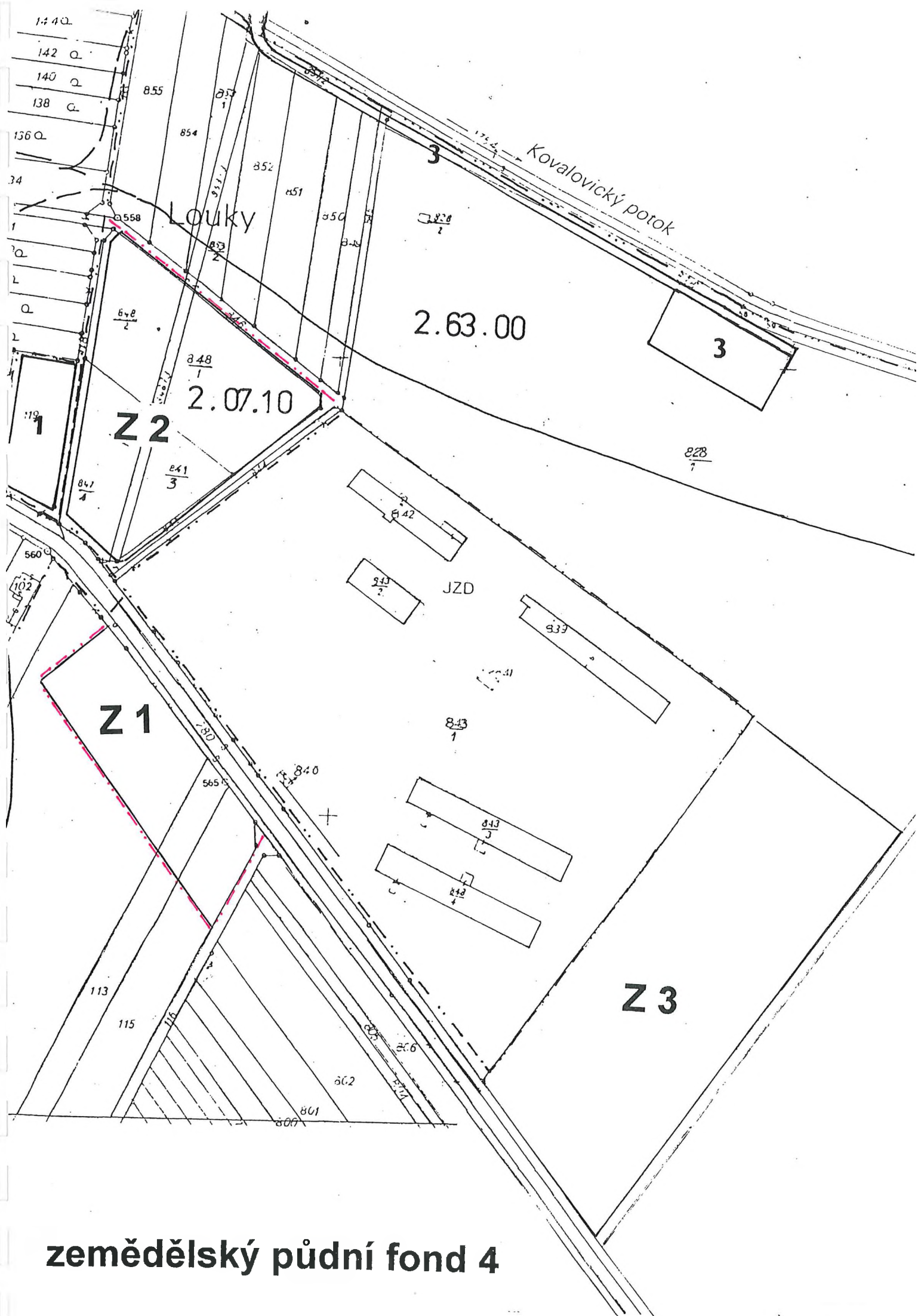








technické vybavení 3-2



zemědělský půdní fond 4