

Z8/15. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 3.3.2020

## 87. Regulační plán V Aleji, k. ú. Holásky - Návrh na vydání regulačního plánu formou opatření obecné povahy

### Anotace

OÚPR MMB předkládá materiál týkající se vydání předmětné změny ÚPmB formou opatření obecné povahy samosprávným orgánům města Brna k projednání.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- vydává** Regulační plán V Aleji, k.ú. Holásky, formou opatření obecné povahy v návaznosti na ust. § 69 odst. 2, 71 odst. 3 a § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, které tvoří přílohu č. ... těchto usnesení.
- schvaluje** Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Regulačního plánu V Aleji, k. ú. Holásky, který je součástí odůvodnění opatření obecné povahy.

### Stanoviska

Materiál byl projednán na schůzi č. R8/064 Rady města Brna konanou dne 12.2.2020

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Ing. arch. Pavla Pannová**

vedoucí odboru - Odbor územního plánování a rozvoje

24.2.2020 v 12:29

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

#### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**RNDr. Filip Chvátal Ph.D.**

člen RMB - Člen Rady města Brna - předkladatel/ka

24.2.2020 v 17:21

#### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Ing. Aleš Doležel**

vedoucí úseku - Úsek 1. náměstka primátorky

24.2.2020 v 14:43

## Důvodová zpráva

O pořízení podrobnější územně plánovací dokumentace - regulačního plánu, ve svém správním území požádala OÚPR MMB městská část Brno - Tuřany.

Záměr pořídit v městské části Brno-Tuřany podrobnější územně plánovací dokumentaci pro návrhovou lokalitu bydlení ležící mezi ulicemi V Aleji a Ledárenská v k. ú. Holásky schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z6/007 zasedání, které se konalo dne 21. června 2011.

Zadání regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Brna č.ZM6/1219 ze dne 3. dubna 2012.

V roce 2014 byl zpracován Návrh regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky pro společné jednání.

Ve smyslu § 65 odst. 3 a § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (dále jen stavební zákon), se uskutečnilo dne 17. 9. 2015 společné jednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousední obcí o návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky.

V termínu od 2.9.2015 do 19.10.2015 byl návrh Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky vystaven k nahlédnutí v budově Magistrátu města Brna a dále na internetové adrese [www.brno.cz](http://www.brno.cz). Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska do 19.10.2015, sousední obec pak připomínky. Současně byl v souladu s § 65 odst. 4 stavebního zákona doručen návrh Regulačního plánu veřejnou vyhláškou a v totožném termínu mohl uplatnit připomínky každý.

Na základě vyhodnocení stanoviska Městské části Brno – Tuřany, občanů a občanských sdružení k návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky rozhodl pořizovatel ÚPD o úpravě návrhu regulačního plánu a opakování společného jednání.

Nový návrh Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky je zpracován na základě Pokynů pro zpracování Návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky pro opakované společné jednání.

Ve smyslu § 65 odst. 2 stavebního zákona se uskutečnilo dne 07. 06. 2018 opakované společné jednání s dotčenými orgány a městskou částí o Návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky s odborným výkladem zpracovatele.

V termínu od 23.05.2018 do 25.06.2018 byl Návrh Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky vystaven k nahlédnutí v budově Magistrátu města Brna a byl také dálkově zveřejněn na webových stránkách města Brna. Dotčené orgány a MČ mohly uplatnit svá stanoviska a vyjádření do 09.07.2018.

Současně byl v souladu s § 188 odst. 3 ve spojení s ustanovením § 65 odst. 3 stavebního zákona doručen Návrh Regulačního plánu veřejnou vyhláškou a v termínu do 25.06. 2018 mohl uplatnit připomínky každý.

Opakované společné jednání v červnu 2018 neproběhlo po formální stránce řádně, a proto bylo z procesní opatrnosti opakováno. Po věcné stránce zůstal Návrh Regulačního plánu beze změny. Dle § 23a odst. 1 stavebního zákona byli o opakovaném společném jednání vyrozuměni také jednotliví oprávnění investoři.

Ve smyslu § 65 odst. 2 stavebního zákona se uskutečnilo dne 22.01.2019 opakované společné jednání s dotčenými orgány a městskou částí o Návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky s odborným výkladem zpracovatele.

V termínu od 07. 01. 2019 do 07.02. 2019 byl Návrh Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky vystaven k nahlédnutí v budově Magistrátu města Brna a byl také dálkově zveřejněn na webových stránkách města Brna. Dotčené orgány, oprávnění investoři a MČ mohly uplatnit svá stanoviska a vyjádření do 22.02.2019.

Současně byl v souladu s § 188 odst. 3 ve spojení s ustanovením § 65 odst. 3 stavebního zákona doručen Návrh Regulačního plánu veřejnou vyhláškou a v termínu do 07.02.2019 mohl uplatnit připomínky každý.

OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změn obdržel v rámci § 65 odst. 2 stavebního zákona 8 stanovisek od dotčených orgánů, dále pak v rámci § 65 odst. 3 stavebního zákona 8 připomínek od občanů a institucí (fyzické a právnické osoby) a 2 připomínky od oprávněných investorů.

Na základě vyhodnocení opakovaného společného jednání a dle § 65 odst. 5 stavebního zákona byl Návrh RP upraven.

V termínu od 24. 05. 2019 do 03.07. 2019 byl Návrh Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky, upravený dle § 65 odst. 5 stavebního zákona vystaven k nahlédnutí v budově Magistrátu města Brna, Kounicova 67, Brno a byl také dálkově zveřejněn na webových stránkách města Brna.

Za dodržení lhůt dle § 67 odst. 1 stavebního zákona byl doručen Návrh RP dne 24.05 2019 veřejnou vyhláškou a současně byly dotčené orgány, oprávnění investoři a městská část k veřejnému projednání jednotlivě přizváni dne 22.05. 2019.

Veřejné projednání Návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky, upraveného dle § 65 odst. 5 stavebního zákona s odborným výkladem zpracovatele se uskutečnilo dne 26.06.2019 a ve stanovené lhůtě do 03.07.2019 byla doručena stanoviska a námitky.

V rámci veřejného projednávání OÚPR MMB obdržel 4 stanoviska dotčených orgánů a 2 námitky od občanů a institucí (fyzické a právnické osoby) a 1 námitku od oprávněného investora.

Pořizovatel vyhodnotil ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání a návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek dne 18.12. 2019 doručil dotčeným orgánům s výzvou k uplatnění stanovisek podle § 67 odst. 4 stavebního zákona.

V souladu s § 68 odst. 4 pořizovatel přezkoumal, že Regulační plán V Aleji, k.ú. Holásky je v souladu s Politikou územního rozvoje, s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny dle § 68 odst. 4 písm. a) – d) stavebního zákona je obsaženo v příslušných kapitolách Odůvodnění Regulačního plánu.

**OÚPR MMB tímto předkládá materiál týkající se vydání Regulačního plánu V Aleji, k. ú. Holásky formou opatření obecné povahy samosprávným orgánům města Brna k projednání.**

\*\*\*

**18. Regulační plán V Aleji, k. ú. Holásky - Návrh na vydání regulačního plánu formou opatření obecné povahy**

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolačný	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	--	pro	pro	pro	pro





**Statutární město Brno**  
**Opatření obecné povahy č. ....**

**Regulační plán V Aleji, k. ú. Holásky**

Zastupitelstvo města Brna jako orgán oprávněný podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, k vydávání regulačního plánu na svém zasedání ..... v souladu s § 188 odst. 3, § 64 odst. 1 a § 69 odst. 2 stavebního zákona, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů,

**v y d á v á**

**Regulační plán V Aleji, k. ú. Holásky**

ve struktuře:

**Regulační plán V Aleji, k. ú. Holásky**

Textová část

Grafická část

1	Hlavní výkres	1 : 1 000
2	Výkres VPS, VPO	1 : 1 000
3	Výkres etapizace výstavby	1 : 1 000

**Odůvodnění regulačního plánu V Aleji, k. ú. Holásky**

Textová část odůvodnění

Grafická část odůvodnění

O.1.1	Koordinační výkres	1 : 1 000
O.1.2	Koordinační výkres - doprava	1 : 1 000
O.1.3	Technická infrastruktura - vodní hospodářství	1 : 1 000
O.1.4	Technická infrastruktura - energetika, spoje	1 : 1 000
O.1.5	Koordinační výkres – vzorové řezy	1 : 100
O.2	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
O.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 1 000
O.4	Výkres urbanistického řešení	1 : 1 000
O.5	Výkres urbanistického řešení - vizualizace	

## Obsah

### I. TEXTOVÁ ČÁST

a) Vymezení řešené plochy	3
b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	10
d) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	12
e) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	12
f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	13
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	14
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	16
i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	16
j) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	16

### GRAFICKÁ ČÁST

1	Hlavní výkres	1 : 1 000
2	Výkres VPS, VPO	1 : 1 000
3	Výkres etapizace výstavby	1 : 1 000

#### Seznam zkratk a zavedených pojmů:

BD	bytové domy
RD	rodinné domy
DPS	dům s pečovatelskou službou
DÚR	dokumentace pro územní rozhodnutí
STL	středotlaký
TS	trafostanice
VN	vysoké napětí
NN	nízké napětí
ČOV	čistírna odpadních vod
ÚPD	územně plánovací dokumentace
RP	regulační plan
PD	projektová dokumentace
JÚ	jímací území
ÚN	údolní nádrž
ÚV	úpravna vody
VOV	Vírský oblastní vodovod
DN	dimenze
TLT	tvárná litina
LT	litina
OÚPSŘ KrÚ JMK	Odbor územního plánování a stavebního řádu
MMR	Ministerstvo promístní rozvoj
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
ČSN	České technické normy
TPG	technická pravidla



## I. TEXTOVÁ ČÁST

### a) Vymezení řešené plochy

Řešená plocha je vymezena na východě ulicí V Aleji, na jihu blokem stávající zástavby a zahrádek, na západě prodlouženou ulicí Ledárenskou a na severu opět blokem stávající zástavby. Hranice řešené plochy je zakreslena v grafické části regulačního plánu.

Řešená plocha leží zcela nebo z části na parcelách vedených v KN k datu 03/2018 v k.ú. Holásky pod parcelními čísly:

377/1 (část), 434/1 (část), 434/13 (část), 479/1 (část), 2194 (část), 2261, 2263 (část), 2264/1 (část), 2265 (část), 2266/1 (část), 2267 (část), 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2352 (část).

### b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků navazují na regulativy pro uspořádání území platného Územního plánu města Brna, vztahující se k plochám čistého bydlení.

**Regulačním plánem se vymezuji tyto pozemky:**

- bydlení v rodinných domech
- bydlení v bytových domech
- komunikací a prostranství místního významu
- městské zeleně

**Regulačním plánem se stanovují tyto regulační podmínky:**

#### **Funkční regulace**

podmínky pro využití pozemků a jejich stavební využití

#### **Prostorová regulace**

podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Regulační podmínky funkční a prostorové regulace jsou graficky vyznačené v HLAVNÍM VÝKRESU.

**Regulačním plánem se stanovují regulační podmínky pro vymezené pozemky**

### **POZEMKY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – B-R**

#### **Podmínky využití pozemků**

Připouští se využití pozemků pouze pro bydlení v rodinných domech. Dále se připouští využití části pozemku pro zahradu těchto rodinných domů.

Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb.

Každý stavební pozemek pro rodinné domy bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání rezidentů rodinných domů na těchto pozemcích budou vždy umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Kapacita je stanovena minimálně na dvě stání pro jeden rodinný dům. Odstavná a parkovací stání návštěvníků rodinných domů mohou být umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Do veřejné dešťové kanalizace se přípouští regulovaný odtok dešťových vod v hodnotě 10 l/s/ha.

### **Stavební využití pozemků**

#### *Přípustné využití:*

- stavby pro bydlení v rodinných domech (hlavní stavba)
- vedlejší a doplňkové stavby pro bydlení (garáže, terasy, bazény, altány, skleníky, oplocení, opěrné zdi, nezbytné zpevněné manipulační plochy, apod.)

#### *Nepřípustné využití:*

- stavby pro podnikatelskou činnost
- stavby pro reklamu
- ostatní stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

### **Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb**

- index zastavění pozemku pro hlavní stavbu je dán číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- index zastavění pozemku pro všechny stavby je dán číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- výška zástavby hlavní stavby se stanovuje max. na dvě nadzemní podlaží nebo jedno plné nadzemní podlaží s možností obytného podkroví
- výška zástavby vedlejších staveb se stanovuje max. na jedno nadzemní podlaží
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter lokality a stavby na oploceném pozemku a zcela ji izolovat od jejího okolí. Výška oplocení v hranici s veřejným prostranstvím se stanovuje při použití neprůhledných materiálů na max. 1,10 m a při použití průhledných materiálů na max. 1,80 m od upraveného terénu
- charakter zástavby je dán kódem stanovující typ zástavby

## **POZEMKY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH – B-B**

### ***Podmínky využití pozemků***

Přípouští se využití pozemků pouze pro bydlení v bytových domech. Dále se přípouští využití pro doprovodnou zeleň dotvářející obytné prostředí a pro stavby zajišťující dopravní obsluhu objektů. Dle vymezené prostorové regulace je požadováno obchodní využití parteru bytových domů s vazbou na přiléhající městské veřejné prostranství.

Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb.

Každý stavební pozemek pro bytový dům bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání rezidentů bytových domů na těchto pozemcích budou

umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba. Odstavná stání pro návštěvníky bytových domů, zákazníky a zaměstnance případných integrovaných funkcí bytových domů na těchto pozemcích mohou být umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu. Kapacita bude odpovídat požadavkům příslušných předpisů.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny v retenčních nádržích, které budou příslušet k řešeným nemovitostem. Z této retenční nádrže se přípouští regulovaný odtok dešťových vod v hodnotě 10 l/s/ha.

### **Stavební využití pozemků**

#### *Přípustné využití:*

- stavby pro bydlení v bytových domech (hlavní stavba)
- vedlejší a doplňkové stavby pro bydlení (terasy, opěrné zdi, dětská hřiště, nezbytné zpevněné manipulační plochy, apod.)
- stavby podzemních garáží
- stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu staveb pro bydlení
- stavby technické infrastruktury

#### *Podmíněně přípustné využití:*

- integrované vybavení obchodu a služeb  
za podmínky:
  - bude součástí hlavní stavby, s hrubou podlažní plochou do 300 m<sup>2</sup>

#### *Nepřípustné využití:*

- stavby pro reklamu
- stavby a integrované vybavení, které nesouvisí se stanoveným přípustným a podmíněně přípustným stavebním využitím pozemků

### **Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb**

- index zastavění pozemku pro hlavní stavbu je dán číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- index zastavění pozemku pro všechny stavby je dán číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- výška zástavby hlavní stavby se stanovuje max. na tři nadzemní podlaží nebo dvě plná nadzemní podlaží s možností obytného podkroví
- charakter zástavby je dán kódem stanovujícím typ zástavby

## **POZEMKY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU - A**

### ***Podmínky využití pozemků***

Přípouští se využití pozemků pro veřejná prostranství zajišťující dopravní a technickou obsluhu pozemků bydlení. Dále se přípouští využití pozemků pro stavby dotvářející veřejná prostranství (chodníky, městský mobiliář, doprovodná zeleň). Dle vymezené prostorové regulace je na těchto pozemcích požadováno umístění vzrostlé městské zeleně - stromořadí.

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu vymezených regulačním plánem jako městská veřejná prostranství je požadováno umístění doprovodné městské zeleně, vzrostlé městské zeleně, městského mobiliáře a dalších prvků utvářejících významný veřejný prostor.

Pozemky komunikací a prostranství místního významu vymezené regulačním plánem jako oblasti průlehů budou odvodněny formou průlehů s regulovaným odtokem dešťových vod v hodnotě 10 l/s/ha. Ostatní pozemky komunikací a prostranství místního významu, příslušející řešené komunikaci, budou odvodněny veřejnou dešťovou kanalizací se zachycením do veřejných retenčních nádrží s regulovaným odtokem dešťových vod podle požadavku Generelu odvodnění města Brna. Odvodnění veřejných parkovišť na těchto pozemcích musí být před zachycením opatřeno odlučovačem lehkých kapalin (OLK).

### **Stavební využití pozemků**

*Přípustné využití:*

- stavby dopravní infrastruktury
- stavby technické infrastruktury
- stavby a zařízení městského mobiliáře

*Nepřípustné využití:*

- stavby pro reklamu
- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

### **Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb**

Nejsou stanoveny.

## **POZEMKY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z-O zeleň pobytová**

### **Podmínky využití pozemků**

Připouští se využití pozemků jako veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy městské zeleně a slouží pro relaxaci obyvatel přilehlého území. Připouští se využití pro dětská hřiště a umístění městského mobiliáře.

Odvedení dešťových vod bude řešeno zasakováním.

### **Stavební využití pozemků**

*Přípustné využití:*

- stavby dětských hřišť
- stavby a zařízení městského mobiliáře

*Nepřípustné využití:*

- stavby pro reklamu
- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

### **Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb**

Nejsou stanoveny

## **Regulačním plánem se stanovují podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb**

### **Stavební čára**

Čára definuje umístění hlavní stavby vzhledem k uličnímu profilu (veřejný dopravní prostor) vymezenému pozemky komunikací a prostranství místního významu. Hlavní objem stavby musí tuto hranici respektovat. Jedná se o polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Před stavební čárou smějí vystupovat balkony, arkýře,

markýzy, římsy nebo jiné doplňkové konstrukce, které jsou součástí stavebního objemu. Stavební čára je zároveň stavební hranicí pro definované vedlejší stavby. Doplňkové stavby mohou být umístěny až k hranici stavebního pozemku.

### **Stavební hranice**

Čára definuje hranici, ke které je možné v rámci vymezeného pozemku umístit hlavní stavbu a definované vedlejší stavby. Objem hlavní stavby a uvedených vedlejších staveb nesmí tuto hranici překročit, ale může od této čáry ustoupit směrem dovnitř pozemku. Doplňkové stavby mohou být umístěny až k hranici stavebního pozemku.

### **Mezní stavební hranice**

Čára definuje mezní hranici, ke které je možné v rámci vymezeného pozemku ustoupit s hlavní stavbou směrem dovnitř pozemku vzhledem k uličnímu profilu (veřejný dopravní prostor) vymezenému pozemky komunikací a prostranství místního významu.

### **Obchodní parter**

Vymezuje požadavek na integrované polyfunkční vybavení parteru objektu ve vazbě na stavební čáru.

### **Městské veřejné prostranství**

Vymezuje plochu s požadavkem na utváření veřejného prostranství městského charakteru.

### **Oblast průlehů**

Vymezuje pozemky komunikací a prostranství místního významu, kde se požaduje odvodnění formou průlehů.

### **Úsek vjezdů**

Určuje úsek, ve kterém je požadováno řešit dopravní obsluhu vymezených stavebních pozemků z veřejného dopravního prostoru (pozemků komunikací a prostranství místního významu).

### **Trasa pěšího průchodu pozemky**

Určuje trasu požadovaného pěšího průchodu přes pozemky. Nenavrhuje se na pozemcích komunikací a prostranství místního významu.

### **Stromořadí**

Určuje úsek pozemků, ve kterém je požadována výsadba stromořadí.

### **Dětské hřiště**

Stanovuje požadavek na umístění hřiště pro děti veřejně přístupného.

### **Nadzemní hydrant**

Stanovuje požadavek na umístění nadzemního hydrantu pro potřeby požární ochrany.

### **Transformovna**

Stanovuje požadavek na umístění distribuční transformační stanice.

### **Stanoviště sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu**

Stanovuje požadavek na umístění sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu (nadzemního kontejnerového stanoviště, případně stanoviště s podzemními kontejnery).

### **Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu**

Vyjádřuje poměr zastavěné plochy hlavní stavbou na úrovni terénu k celkové výměře pozemku. Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální.

### **Míra zastavění pozemku pro všechny stavby**

Vyjádřuje poměr zastavěné plochy všech staveb k celkové výměře pozemku. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona. Míra zastavění pozemku je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální.

V případě využití pozemku pro výstavbu samostatně stojícího rodinného domu (v rámci přípustnosti regulačních podmínek typu zástavby **drd**) je míra zastavění pozemku pro všechny stavby dána § 21 odst. 3 bod a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Ve výkladu podmínek podkladu je hodnota míry zastavění pro všechny stavby v tomto případě 0,6.

### **Výška hlavní stavby**

Určuje maximální počet plných nadzemních podlaží hlavní stavby. Obytné podkroví je regulativem považováno za plné nadzemní podlaží. Dvojdomy a trojdomy musí mít shodnou výšku objektů a shodný typ zastřešení. Řadové domy musí mít shodný typ zastřešení.

Výška zástavby je vázána na stavební čáru, stavební hranici a mezní stavební hranici.

### **Typ zástavby**

Regulační plán stanovuje příslušnost stavebního pozemku k určitému charakteristickému typu zástavby vyplývající z konkrétních podmínek v řešené ploše.

<b>srd</b>	samostatně stojící rodinné domy
<b>drd</b>	samostatně stojící rodinné domy, rodinné dvojdomy a trojdomy
<b>rrd</b>	rodinné domy v řadové zástavbě
<b>rbd</b>	bytové domy v řadové zástavbě

### **Kóta rozhodujících vzdáleností u prostorových regulací**

Vzdálenost definovaná kótou v metrech určuje rozhodující parametry uplatněných prostorových regulací.

### **Rozhraní pozemků rozdílné prostorové regulace**

Čára, která definuje rozhraní mezi pozemky s jednotným funkčním využitím, ale rozdílnou prostorovou regulací.

### **Výklad pojmů**

#### **Hlavní stavba**

*stavby určené pro převažující funkční využití.*

#### **Vedlejší stavba**

*stavby garáží, zastřešených parkovacích stání, teras, bazénů, skleníků, altánů, dětských hřišť.*

#### **Doplňková stavba**

*stavby oplocení, opěrných zdí, zpevněných parkovacích stání, nezbytných zpevněných manipulačních ploch.*

#### Nadzemní podlaží

každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část nad úrovní upraveného okolního terénu na úrovni hlavního vstupu.

#### Podzemní podlaží

každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného okolního terénu.

#### Podkroví

přístupný prostor nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

#### Hrubá podlažní plocha

půdorysná plocha, včetně stavebních konstrukcí, využitá pro konkrétní funkci

### **Regulačním plánem jsou stanoveny stavební celky určující postup realizace změn v území (etapizaci)**

Stavební celek je soubor pozemků, pro které jsou stanoveny podmínky etapizace výstavby a podmínky pro další projektovou přípravu.

#### **Stavební celek A** - Výstavba RD při ulici V Aleji

Pokračování výstavby rodinných domů kolem ulice V Aleji. Upraven bude veřejný uliční prostor ulice V Aleji, nové objekty budou napojeny na stávající síť technické infrastruktury.

#### **Stavební celek B** - BD s polyfunkčním využitím a RD v jižní části s vazbou na nové dopravní propojení v ulici k Jezerům

Výstavba místní komunikace s potřebnou technickou infrastrukturou, nově propojující ulici V Aleji s ulicí Ledárenskou. Nová komunikace a technická infrastruktura vytvoří předpoklady pro výstavbu bytového domu s polyfunkčním využitím při ulici V Aleji, včetně veřejného prostranství. Na převážně městských pozemcích je do tohoto stavebního celku zahrnut veřejný parčík obytné skupiny.

Z hlediska výstavby je do tohoto stavebního celku umístěna skupina rodinných domů v jižní střední části řešené plochy. Podmínkou pro zahájení výstavby této skupiny rodinných domů je dohoda o parcelaci mezi vlastníky pozemků a uzavření plánovací smlouvy mezi investory a městem Brnem.

### **I. etapa realizace stavebního celku B**

#### ***B-I.a – Bytový dům s polyfunkčním využitím***

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu v ulici K Jezerům pro obsluhu výstavby DPS, jako podmiňující investice výstavby bytového domu s polyfunkčním vybavením.

#### ***B-I.b - Skupina rodinných domů jižní části vnitrobloku***

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu, napojené na nové propojení mezi ulicemi V Aleji a Ledárenskou, jako podmiňující investice výstavby skupiny rodinných domů.

Vydání DUR pro výstavbu této skupiny rodinných domů je podmíněno dohodou o parcelaci mezi vlastníky pozemků a uzavřením plánovací smlouvy mezi investory a městem Brnem na tuto část realizačního stavebního celku.

### **Stavební celek C** - Výstavba RD s vazbou na ulici Ledárenskou

Výstavba rodinných domů při ulici Ledárenské, rodinných domů kolem nového systému vnitřních obytných zón a rodinných domů lemujících nové dopravní propojení v severní části řešené lokality. Stavební celek má navržený systém obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou pouze s vazbou na ulici Ledárenskou.

Z hlediska výstavby je do tohoto stavebního celku umístěna skupina rodinných domů kolem ulice Ledárenské a skupina rodinných domů v severní a střední části řešené plochy. Podmínkou pro zahájení výstavby těchto skupin rodinných domů je dohoda o parcelaci mezi vlastníky pozemků a uzavření plánovací smlouvy mezi investory a městem Brnem.

### **I. etapa realizace stavebního celku C**

#### ***C-I.a - Skupina rodinných domů kolem ulice Ledárenské***

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu v ulici Ledárenské, jako podmiňující investice výstavby skupiny rodinných domů.

Vydání DUR pro výstavbu této skupiny rodinných domů je podmíněno dohodou o parcelaci mezi vlastníky pozemků a uzavřením plánovací smlouvy mezi investory a městem Brnem na tuto část realizačního stavebního celku.

#### ***C-I.b - Skupina rodinných domů severní části vnitrobloku***

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu severního propojení ulice V Aleji a Ledárenské a vnitřních obytných zón, jako podmiňující investice výstavby skupiny rodinných domů.

Vydání DUR pro výstavbu této skupiny rodinných domů je podmíněno dohodou o parcelaci mezi vlastníky pozemků a uzavřením plánovací smlouvy mezi investory a městem Brnem na tuto část realizačního stavebního celku.

### **c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

#### **Dopravní infrastruktura**

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených regulačním plánem jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových místních komunikací.

Regulační plán stanovuje trasy požadovaných pěších průchodů územím mimo pozemky komunikací a prostranství místního významu.

#### **Technická infrastruktura - zásobování vodou**

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených regulačním plánem jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových vodovodních řadů.

Řešená plocha bude napojena na stávající vodovodní řad v ulicích Ledárenská, V Aleji a na navržený vodovod dle podrobnějších projektových dokumentací v řešené ploše.

Regulační plán umísťuje nadzemní hydrant DN 100 ve východní části řešené plochy při ulici V Aleji včetně napojení na stávající vodovod DN400 v ulici V Aleji.



### **Technická infrastruktura – odkanalizování – dešťová kanalizace**

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených regulačním plánem jsou vytvořeny podmínky pro umístění nové dešťové kanalizace, retenčních nádrží (veřejných), odlučovačů ropných látek, průlehů a rýh s průlehovou kanalizací.

Nový kanalizační systém dešťové kanalizace v řešené ploše a dešťová kanalizace v ulici Ledárenská jsou navrženy k zaústění do Holáseckých jezer. Dešťové vody z pozemních komunikací budou před zaústěním do Holáseckých jezer vyčištěny pomocí odlučovače ropných látek.

### **Technická infrastruktura – odkanalizování – splašková kanalizace**

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených regulačním plánem jsou vytvořeny podmínky pro umístění nové splaškové kanalizace.

Řešená plocha bude napojena na stávající splaškovou kanalizaci v ulicích Ledárenská, V Aleji a na navrhovanou splaškovou kanalizaci dle podrobnější projektové dokumentace.

### **Technická infrastruktura – zásobení plynem**

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených regulačním plánem jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových STL plynovodů.

Řešená plocha bude napojena na stávající STL plynovod, V Aleji a na navrhovaný STL plynovod dle podrobnější projektové dokumentace.

### **Technická infrastruktura – zásobení teplem**

Řešená plocha bude pro vytápění zásobena plynem. Možné je využití alternativních zdrojů vytápění, nemajících negativní vliv na životní prostředí (imisi zatížení okolního území).

### **Technická infrastruktura – zásobení elektrickou energií**

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu v ulici V Aleji, navržených regulačním plánem, jsou vytvořeny podmínky pro umístění kabelového elektrického vedení 22 kV k nové distribuční TS.

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu v ulici Ledárenská (po západním okraji řešené plochy) jsou vytvořeny podmínky pro umístění kabelové trasy VN z rozvodny Komárov (KV9).

Regulační plán umísťuje při nové komunikaci propojující ulici V Aleji s ulicí Ledárenskou na městských pozemcích bytového domu s polyfunkčním využitím novou distribuční transformační stanicí.

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených regulačním plánem jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových distribučních kabelů zásobování elektrickou energií. Nové rozvody vzdušným vedením, ani zavěšenými kabely se nepřipouští.

### **Technická infrastruktura – veřejné osvětlení**

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených regulačním plánem jsou vytvořeny podmínky pro umístění veřejného osvětlení ulic a veřejných prostranství, včetně napájecích kabelů.

### **Technická infrastruktura – spoje**

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených regulačním plánem jsou vytvořeny podmínky pro umístění kabelovodů a kabelové sítě sdělovacích a datových systémů, napojených na stávající systémy.

### **Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

Všechny stavby vybavené vodovodem a které jsou zdrojem odpadních vod, budou připojeny na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci.

## **d) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

### **Ochrana urbanistických hodnot**

Stavby na pozemcích vymezených regulačním plánem musí svým měřítkem, objemem a architektonickým výrazem navazovat na stávající zástavbu Holásek.

Stavby na pozemcích pro rodinné domy a bytové domy musí svým uspořádáním a charakterem nízkopodlažních zástaveb utvářet nová veřejná prostranství. Je vyžadováno umístění nového veřejného „vnitroblokového“ parčíku uprostřed nové obytné skupiny a veřejného prostranství před bytovým domem s vybaveností při ulici V Aleji. Cílem je vytvoření nové plnohodnotné formy bydlení v okrajové části města.

Regulační plán stanovuje maximální výšku zástavby na tři nadzemní podlaží pro bytový dům s polyfunkčním využitím a dvě nadzemní podlaží pro rodinné domy. Regulační plán určuje způsob zástavby na jednotlivých pozemcích.

Zástavba na pozemcích rodinných domů vytváří prostorový přechod do přírodního prostředí Holáseckých jezer. Celkový charakter nízkopodlažní zástavby s dostatkem zeleně na jižním okraji města bude zachován.

### **Ochrana krajinného rázu a přírodních hodnot**

Je navržen princip postupného přechodu urbanistické struktury samostatně stojících objektů při ulici Ledárenské s významným podílem zeleně do urbanistické struktury s dvojdomky a trojdomky ve střední části a nakonec s řadovou zástavbou v ulici V Aleji. Toto řešení navazuje na charakteristiku krajinného rázu Holásek jako krajiny říčních niv s Holáseckými jezery, postupně přecházející do zastavěného území města.

## **e) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

### **Veřejná prostranství s parkovou úpravou**

Regulační plán vymezuje pozemek veřejného prostranství s parkovou úpravou (veřejný park), zajišťující dostatek veřejné zeleně pro obyvatele nové obytné skupiny. Navrhovaný parčík bude kromě vzrostlé zeleně vybaven městským mobiliárem a dětským hřištěm.

## **Uliční zeleň**

Regulační plán umísťuje v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu vzrostlou městskou zeleň – stromořadí a umožňuje využití pro doprovodnou zeleň.

## **Obytná zeleň**

Regulační plán stanovuje na pozemcích určených pro bydlení v bytových domech max. zastavění pozemku a jeho nezastavitelnou část. Nezastavěné a nezpevněné části pozemků budou využity pro doprovodnou zeleň s možností umístění dětských hřišť.

Regulační plán stanovuje na pozemcích určených pro bydlení v rodinných domech max. zastavění pozemku a jeho nezastavitelnou část. Nezastavěné a nezpevněné části pozemků budou využity pro zahrady s výsadbou ovocných a okrasných stromů.

## **Likvidace odpadů**

Regulační plán stanovuje způsob odvádění splaškových vod do veřejného kanalizačního systému a ČOV města Brna. Bez připojení na veřejnou kanalizaci nebudou realizovány žádné stavby, které jsou zdrojem splaškových vod.

Regulační plán stanovuje způsob sběru komunálního odpadu. Každý rodinný a bytový dům bude mít stanoviště pro sběrné nádoby na komunální odpad na vlastním pozemku.

Regulační plán stanovuje v rámci veřejného prostranství u zastávky MHD při ulici V Aleji na pozemcích komunikací a prostranství místního významu umístění stanoviště sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu (nadzemního kontejnerového stanoviště, případně stanoviště s podzemními kontejnery).

## **f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu**

### **Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

Využití plochy pro umístění rodinných domů a bytového domu, tj. chráněných prostor definovaných právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále také „chráněné prostory“), je podmíněně přípustné s tím, že tyto nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory. Průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými hygienickými limity musí být doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna také zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů nebo záměrů uvedených v územně plánovací dokumentaci, u kterých lze důvodně předpokládat, že budou po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací.

Využití plochy pro umístění rodinných domů a bytového domu je podmíněně přípustné s tím, že celková hluková zátěž z této plochy nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienické limity pro stávající chráněné prostory. Nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienické limity. Uplatňuje se pro stávající chráněné prostory, chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci nacházející se na hranici ploch, nebo vyvolávají takové důsledky druhotně. Při umísťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory. Průkaz souladu se stanovenými

hygienickými limity musí být doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna také zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů.

Využití pozemků bydlení v bytových domech a rodinných domech je regulačním plánem **podmíněno zpracováním hlukové studie.**

Regulační plán stanovuje pro pozemky bydlení podmínku zpracování hlukového posouzení – hluková studie ve fázi umístění stavby. V případě překročení hodnoty hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor staveb musí být navrženo technické řešení ochrany celé lokality, nebo na jednotlivých objektech pro bydlení tak, aby vyhovělo platné legislativě.

### **Podmínky pro požární ochranu**

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených regulačním plánem jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových vodovodních řadů, které musí zabezpečit požadavky na zdroj požární vody.

Regulační plán umísťuje nadzemní hydrant DN 100 ve východní části řešené plochy při ulici V Aleji včetně napojení na stávající vodovod DN 400 v ulici V Aleji, který bude využit jako zdroj požární vody.

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených regulačním plánem jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových místních komunikací. Tyto přístupové komunikace musí zabezpečit požadavky na příjezd a průjezd požárních vozidel.

### **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Dle § 170 stavebního zákona regulační plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit:

Regulační plán vymezuje pozemky pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury (obslužné komunikace, parkování a s nimi související zařízení, vedení a stavby veřejných vodovodů, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, plynovodů, elektrické energie, veřejného osvětlení a spojů, včetně souvisejících zařízení) zajišťující dopravní a technickou obsluhu navržené zástavby.

<b>A1</b>	<b>Stavba místní komunikace Vedení a stavby kanalizace, vodovodu, plynovodu, elektrické energie a spojů</b>
pro stavby  dotčené pozemky dle výkresu č.2	Komunikace a prostranství místního významu - propojení ulice V Aleji s prodlouženou ulicí Ledárenskou, zajištění přístupu k pozemkům připravované výstavby DPS Nové vedení řadů technické infrastruktury v ulici K Jezerům

<b>A2</b>	<b>Stavba místní komunikace Vedení a stavby kanalizace, vodovodu, plynovodu, elektrické energie a spojů</b>
pro stavby	Komunikace a prostranství místního významu - zajištění obsluhy nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů při ulici Ledárenské Nové vedení řadů technické infrastruktury pro obsluhu rodinných domů při ulici Ledárenské
dotčené pozemky dle výkresu č.2	
<b>A3</b>	<b>Stavba místní komunikace Vedení a stavby kanalizace, vodovodu, plynovodu, elektrické energie a spojů</b>
pro stavby	Komunikace a prostranství místního významu - zajištění nového propojení ulice V Aleji a Ledárenské, zajištění obsluhy nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů Nové vedení řadů technické infrastruktury pro obsluhu nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů
dotčené pozemky dle výkresu č.2	
<b>A4</b>	<b>Stavba místní komunikace Vedení a stavby kanalizace, vodovodu, plynovodu, elektrické energie a spojů</b>
pro stavby	Komunikace a prostranství místního významu - zajištění obsluhy nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů mezi bytovým domem s polyfunkčním využitím při ulici v Aleji a ulicí Ledárenskou v jižní části řešené plochy Nové vedení řadů technické infrastruktury pro obsluhu nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů mezi bytovým domem s polyfunkčním využitím při ulici v Aleji a ulicí Ledárenskou v jižní části řešené plochy
dotčené pozemky dle výkresu č.2	
<b>A5</b>	<b>Stavba místní komunikace Vedení a stavby kanalizace, vodovodu, plynovodu, elektrické energie a spojů</b>
pro stavby	Komunikace a prostranství místního významu - zajištění obsluhy nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů mezi ulicemi v Aleji a ulicí Ledárenskou v severní části řešené plochy Nové vedení řadů technické infrastruktury pro obsluhu rodinných domů mezi ulicemi v Aleji a ulicí Ledárenskou v severní části řešené plochy
dotčené pozemky dle výkresu č.2	
<b>A6</b>	<b>Stavba pěší komunikace Vedení a stavby kanalizace a elektrické energie</b>
pro stavby	Komunikace a prostranství místního významu - zajištění veřejného pěšího propojení mezi ulicemi v Aleji, parčíkem nové obytné skupiny a ulicí Ledárenskou Nové vedení řadů technické infrastruktury pro výstavbu rodinných domů mezi ulicemi v Aleji a ulicí Ledárenskou v severní části řešené plochy
dotčené pozemky dle výkresu č.2	

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Dle §101 stavebního zákona regulační plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Regulační plán vymezuje *pozemky veřejných prostranství - pozemky městské zeleně*

<b>B1</b>	<b>Stavba veřejného prostranství</b>
pro stavby ve prospěch dotčené pozemky	Veřejné prostranství – park obytné skupiny Statutární město Brno p. č.: 2281, 2282, 2283, k. ú.: Holásky (612243)

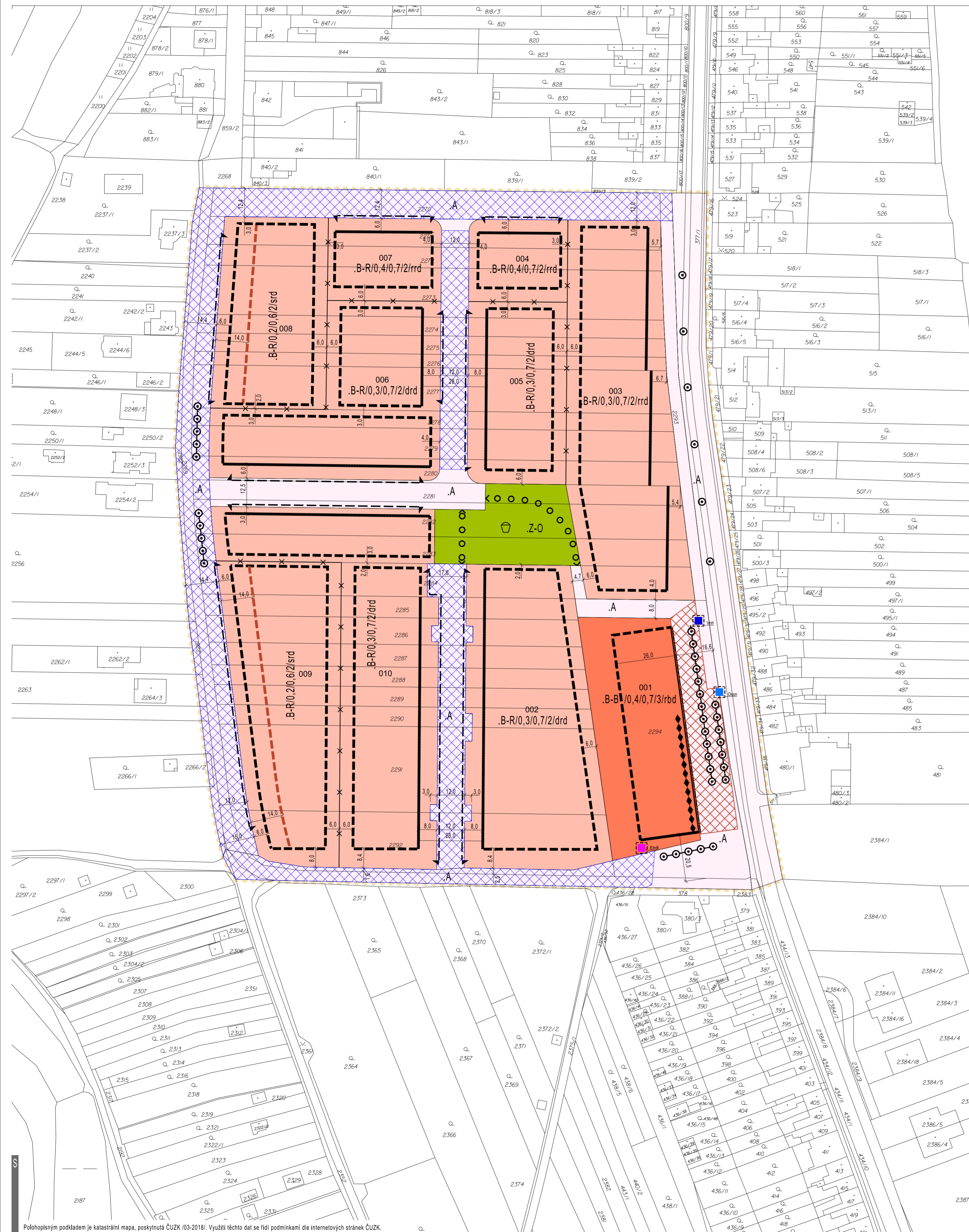
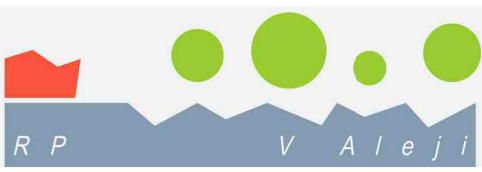
**i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje**

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

**j) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**

Počet stran výroku regulačního plánu: 16  
Počet výkresů grafické přílohy výroku regulačního plánu: 3

# REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky



## LEGENDA

### FUNKČNÍ REGULACE - PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

- stav návrh
- .B-B pozemky bydlení v bytových domech
  - .B-R pozemky bydlení v rodinných domech

Využití pozemků bydlení v bytových domech (B-B) a rodinných domech (B-R) je podmíněno zpracováním hlukové studie ve fázi umístění stavby

- .A pozemky komunikací a prostranství místního významu
- .Z-O pozemky městské zeleně zeleně pobytové

### PROSTOROVÁ REGULACE - PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

- návrh
- stavební čára
  - stavební hranice
  - mezní stavební hranice
  - obchodní parter
  - městské veřejné prostranství
  - oblast průlehu
  - úsek vjezdů
  - trasa pěšího průchodu pozemky
  - stromořadí
  - dětské hřiště
  - nadzemní hydrant
  - transformovna distribuční
  - stanoviště sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu
- B-R/0,4/0,7/2/rdrd regulační kód pozemků
- typ zástavby
  - výška hlavní stavby
  - míra zastavění pozemku pro všechny stavby
  - míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu
  - kód funkční regulace využití pozemku
- typ zástavby
- srd - samostatné stojící rodinné domy
  - drd - samostatné stojící rodinné domy, rodinné dvojdomy a trojdomy
  - rrd - rodinné domy v řadové zástavbě
  - rbd - bytové domy v řadové zástavbě
- 001 identifikátor pozemku
- 8.0 12.0 kóta rozhodujících vzdáleností u prostorových regulací

### HRANICE

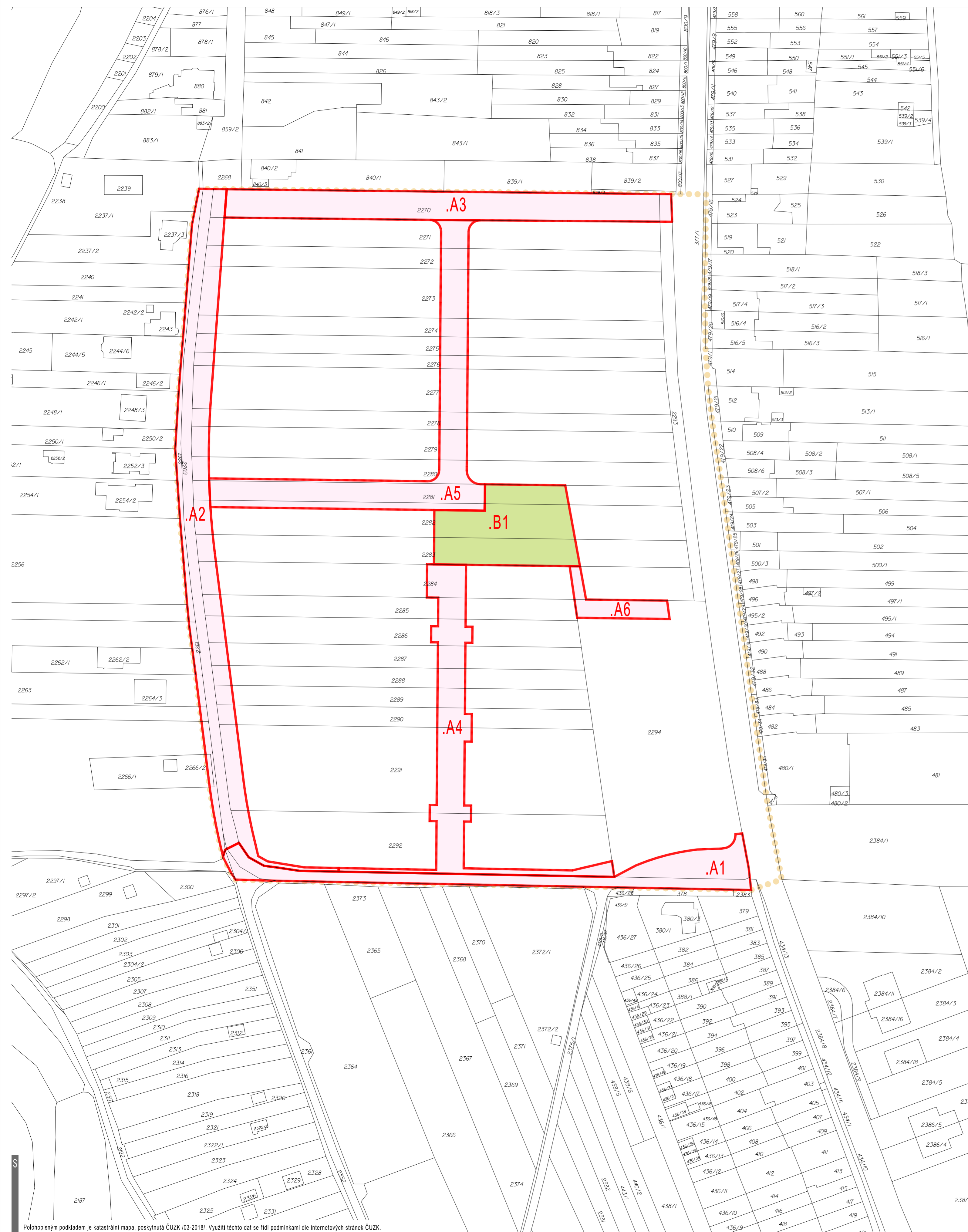
- rozhraní pozemků rozdílné prostorové regulace
- hranice řešené plochy

## REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky

Název akce:	Statutární město Brno Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna		<b>B   R   N   O</b>
Objednatel a pořizovatel:	Zhotovitel: Ing.arch. Zbyněk Pech atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech		Číslo smlouvy o dílo: 4119051739
1	Spolupráce: Ing. Vítězslava Machovcová, Ing. Vlastimila Nepevná Ing. Jiří Matula		<b>atelier ERA</b> urbanismus a architektura sdružení architektů Fixel a Pech
Číslo výkresu:	HLAVNÍ VÝKRES	DATUM: 02/2020	ÚPD: RP
Číslo par.: 1	Název výkresu:	Měřítko: 1:1 000	

Polohoplánský podkladem je katastrální mapa, poskytnutá ČÚZK /03-2018/. Využití těchto dat se řídí podmínkami dle internetových stránek ČÚZK.

# REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky



## LEGENDA

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

POZEMKY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ (dle §170 stavebního zákona)

pozemky pro stavby dopravní a technické infrastruktury

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

POZEMKY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA (dle §101 stavebního zákona)

pozemky veřejných prostranství - městská zeleň

hranice vymezení VPS

.A1 kód staveb VPS

### HRANICE

hranice řešené plochy

Mapové údaje - data katastrální mapy k 03/2018

## REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky

Název akce:

Statutární město Brno  
Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna

**B R N O**

Objednatel a pořizovatel:

Zhotovitel: **atelier ERA, sružení architektů Fixel a Pech**  
Spolupráce:

Číslo symbolu o dílc: 4118051739  
**atelier ERA**  
urbanismus a architektura  
sružení architektů Fixel a Pech

Číslo výkresu:

VÝKRES VPS, VPO

DATUM: 02/2020

Číslo parce:

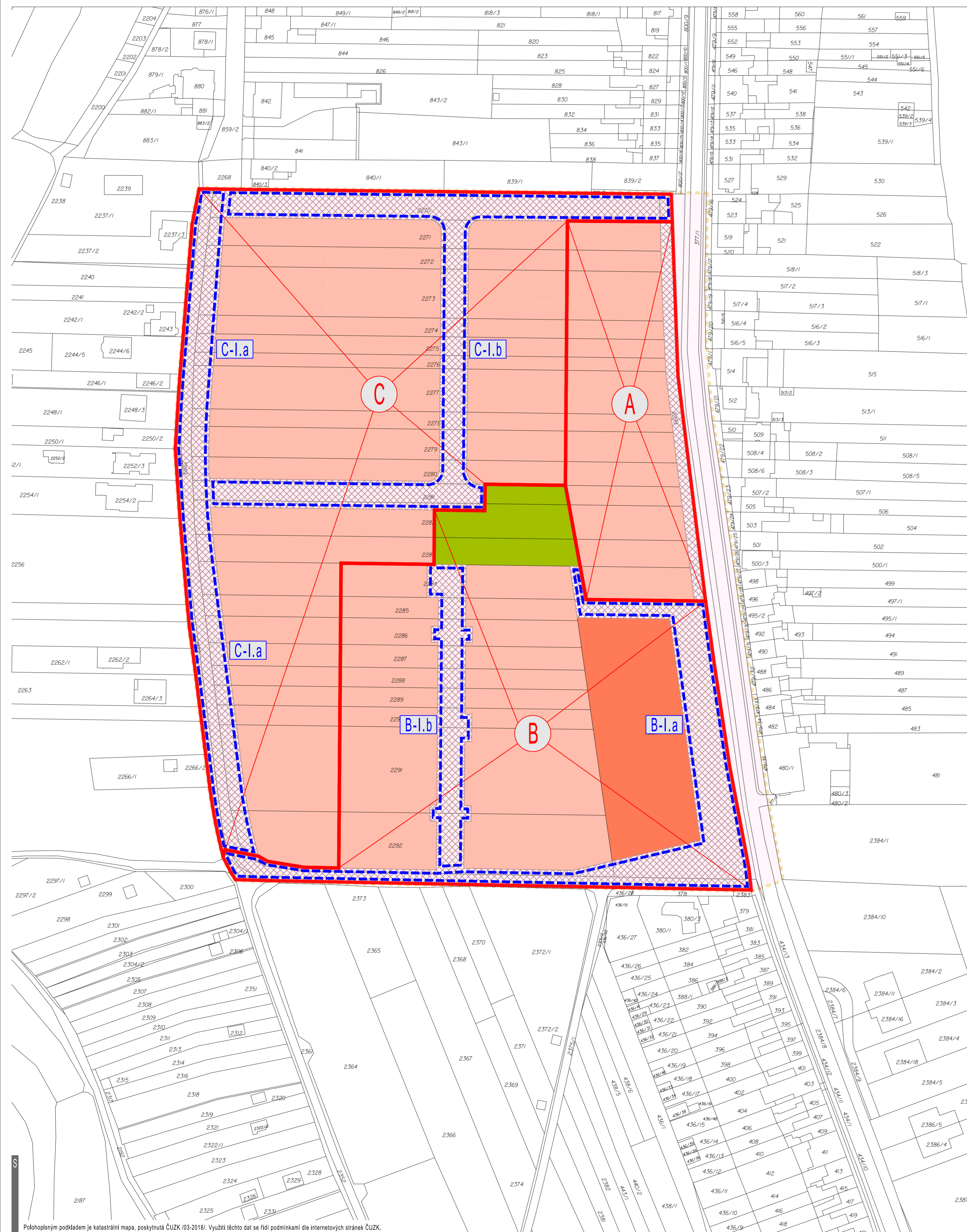
Název výkresu:

ÚPD: RP

Měřítko: 1:1 000



# REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky



## LEGENDA

### VYUŽITÍ POZEMKŮ

stav	návrh	
		pozemky bydlení v bytových domech
		pozemky bydlení v rodinných domech
		pozemky komunikací a prostranství místního významu
		pozemky městské zeleně

### STAVEBNÍ CELKY

	hranice stavebního celku
	označení stavebního celku
	pozemky pro realizaci podmiňujících investic stavebního celku

### I. ETAPA VÝSTAVBY STAVEBNÍHO CELKU

	hranice I. etapy výstavby stavebního celku
	označení I. etapy výstavby stavebního celku

### HRANICE

	hranice řešené plochy
--	-----------------------

## REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky

Název akce:

Statutární město Brno  
Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna

**B R N O**

Objednatel a pořizovatel:

Zhotovitel:   
atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech

Číslo symbolu o dílc: 4118051739

3

Číslo výkresu:

VÝKRES ETAPIZACE VÝSTAVBY

atelier ERA  
urbanismus a architektura  
sdružení architektů Fixel a Pech

DATUM: 02/2020

ÚPD: RP

Číslo parce:

Název výkresu:

Měřítko: 1:1 000

# **Odůvodnění**

**Regulačního plánu V Aleji, k. ú. Holásky**

## Obsah

### TEXTOVÁ ČÁST

a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu	3
b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s územním plánem	5
c) Údaje o splnění zadání regulačního plánu	9
d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů	10
e) Zdůvodnění navržené koncepce řešení	37
f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	83
g) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	86
h) Vyhodnocení připomínek	93

### GRAFICKÁ ČÁST

O.1.1	Koordinační výkres	1 : 1 000
O.1.2	Koordinační výkres - doprava	1 : 1 000
O.1.3	Technická infrastruktura - vodní hospodářství	1 : 1 000
O.1.4	Technická infrastruktura - energetika, spoje	1 : 1 000
O.1.5	Koordinační výkres – vzorové řezy	1 : 100
O.2	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
O.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 1 000
O.4	Výkres urbanistického řešení	1 : 1 000
O.5	Výkres urbanistického řešení - vizualizace	

Poučení

### a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

O pořízení podrobnější územně plánovací dokumentace - regulačního plánu, ve svém správním území požádala OÚPR MMB městská část Brno - Tuřany.

Záměr pořídit v městské části Brno-Tuřany podrobnější územně plánovací dokumentaci pro návrhovou lokalitu bydlení ležící mezi ulicemi V Aleji a Ledárenská v k. ú. Holásky schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z6/007 zasedání, které se konalo dne 21. června 2011.

Zadání regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Brna č.ZM6/1219 ze dne 3. dubna 2012.

V roce 2014 byl zpracován Návrh regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ pro společné jednání.

Ve smyslu § 65 odst. 3 a § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“ nebo „SZ“), se uskutečnilo dne 17. 9. 2015 společné jednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousední obcí o návrhu Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“.

V termínu od 2.9.2015 do 19.10.2015 byl návrh Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ vystaven k nahlédnutí v budově Magistrátu města Brna a dále na internetové adrese [www.brno.cz](http://www.brno.cz). Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska do 19.10.2015, sousední obec pak připomínky. Současně byl v souladu s § 65 odst. 4 SZ doručen návrh Regulačního plánu veřejnou vyhláškou a v totožném termínu mohl uplatnit připomínky každý.

Na základě vyhodnocení stanoviska Městské části Brno – Tuřany, občanů a občanských sdružení k návrhu Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ **rozhodl pořizovatel ÚPD o úpravě návrhu regulačního plánu a opakování společného jednání.**

Nový návrh Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ je zpracován na základě „Pokynů pro zpracování Návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky pro opakované společné jednání“.

Ve smyslu § 65 odst. 2 stavebního zákona se uskutečnilo dne 07. 06. 2018 opakované společné jednání s dotčenými orgány a městskou částí o Návrhu Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ s odborným výkladem zpracovatele.

V termínu od 23.05.2018 do 25.06.2018 byl Návrh Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ vystaven k nahlédnutí v budově Magistrátu města Brna a byl také dálkově zveřejněn na webových stránkách města Brna. Dotčené orgány a MČ mohly uplatnit svá stanoviska a vyjádření do 09.07.2018.

Současně byl v souladu s § 188 odst. 3 ve spojení s ustanovením § 65 odst. 3 stavebního zákona doručen Návrh Regulačního plánu veřejnou vyhláškou a v termínu do 25.06. 2018 mohl každý uplatnit připomínky.

**Opakované společné jednání v červnu 2018 neproběhlo po formální stránce řádně, a proto bylo z procesní opatrnosti opakováno. Po věcné stránce zůstal Návrh Regulačního plánu beze změny. Dle § 23a odst. 1 stavebního zákona byli o opakovaném společném jednání vyrozuměni také jednotliví oprávnění investoři.**

Ve smyslu § 65 odst. 2 stavebního zákona se uskutečnilo dne 22.01.2019 opakované společné jednání s dotčenými orgány a městskou částí o Návrhu Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ s odborným výkladem zpracovatele.

V termínu od 07. 01. 2019 do 07.02. 2019 byl Návrh Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ vystaven k nahlédnutí v budově Magistrátu města Brna a byl také dálkově zveřejněn na webových stránkách města Brna pro opakované společné jednání. Dotčené orgány, oprávnění investoři a MČ mohly uplatnit svá stanoviska a vyjádření do 22.02.2019.

Současně byl v souladu s § 188 odst. 3 ve spojení s ustanovením § 65 odst. 3 stavebního zákona doručen Návrh Regulačního plánu veřejnou vyhláškou a v termínu do 07.02.2019 mohl každý uplatnit připomínky.

OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změn obdržel v rámci § 65 odst. 2 stavebního zákona 8 stanovisek od dotčených orgánů, dále pak v rámci § 65 odst. 3 stavebního zákona 8 připomínek od občanů a institucí (fyzické a právnické osoby) a 2 připomínky od oprávněných investorů.

Na základě vyhodnocení opakovaného společného jednání a § 65 odst. 5 stavebního zákona byl Návrh RP upraven.

V termínu od 24. 05. 2019 do 03.07. 2019 byl Návrh Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“, upravený dle § 65 odst. 5 stavebního zákona vystaven k nahlédnutí v budově Magistrátu města Brna, Kounicova 67, Brno a byl také dálkově zveřejněn na webových stránkách města Brna.

Za dodržení lhůt dle § 67 odst. 1 stavebního zákona byl doručen Návrh RP dne 24.05.2019 veřejnou vyhláškou a současně byly dotčené orgány, oprávnění investoři a městská část k veřejnému projednání jednotlivě přizváni dne 22.05.2019.

Veřejné projednání Návrhu Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“, upraveného dle § 65 odst. 5 stavebního zákona s odborným výkladem zpracovatele se uskutečnilo dne 26.06.2019 a ve stanovené lhůtě do 03.07.2019 byla doručena stanoviska a námitky.

V rámci veřejného projednávání OÚPR MMB obdržel 4 stanoviska dotčených orgánů a 2 námitky od občanů a institucí (fyzické a právnické osoby) a 1 námitku od oprávněného investora.

Pořizovatel vyhodnotil ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání a návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek dne 18.12.2019 doručil dotčeným orgánům s výzvou k uplatnění stanovisek podle § 67 odst. 4 stavebního zákona.

V souladu s § 68 odst. 4 stavebního zákona pořizovatel přezkoumal, že Regulační plán „V Aleji, k.ú. Holásky“, je v souladu s Politikou územního rozvoje, s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny dle § 68 odst. 4 písm. a) – d) stavebního zákona je obsažen v příslušných kapitolách Odůvodnění Regulační plán „V Aleji, k.ú. Holásky“.

## **b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s územním plánem**

### **Vyhodnocení souladu RP s politikou územního rozvoje**

Město Brno je dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 (dále jen PÚR), která zahrnuje právní stav po Aktualizaci č. 3 PÚR ČR, schválené Usnesením vlády ČR ze dne 2. září 2019 č. 630, součástí Metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB3) s navazujícími rozvojovými osami OS5, OS9, OS10.

Z PÚR přímo nevyplývají požadavky na plochu vymezenou RP či jiné konkrétní požadavky na řešení návrhu předkládaného regulačního plánu.

### **Vyhodnocení souladu RP se ZÚR JMK**

Dne 3. 11. 2016 nabyly účinnosti Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“).

ZÚR JMK zpřesnilo vymezení Metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB3) a stanovilo v souladu s PÚR návrhové nadmístní plochy a koridory nezbytné pro zajištění udržitelného rozvoje celé oblasti.

Řešená plocha regulačního plánu leží ve městě Brně a je tedy součástí Metropolitní rozvojové oblasti Brno.

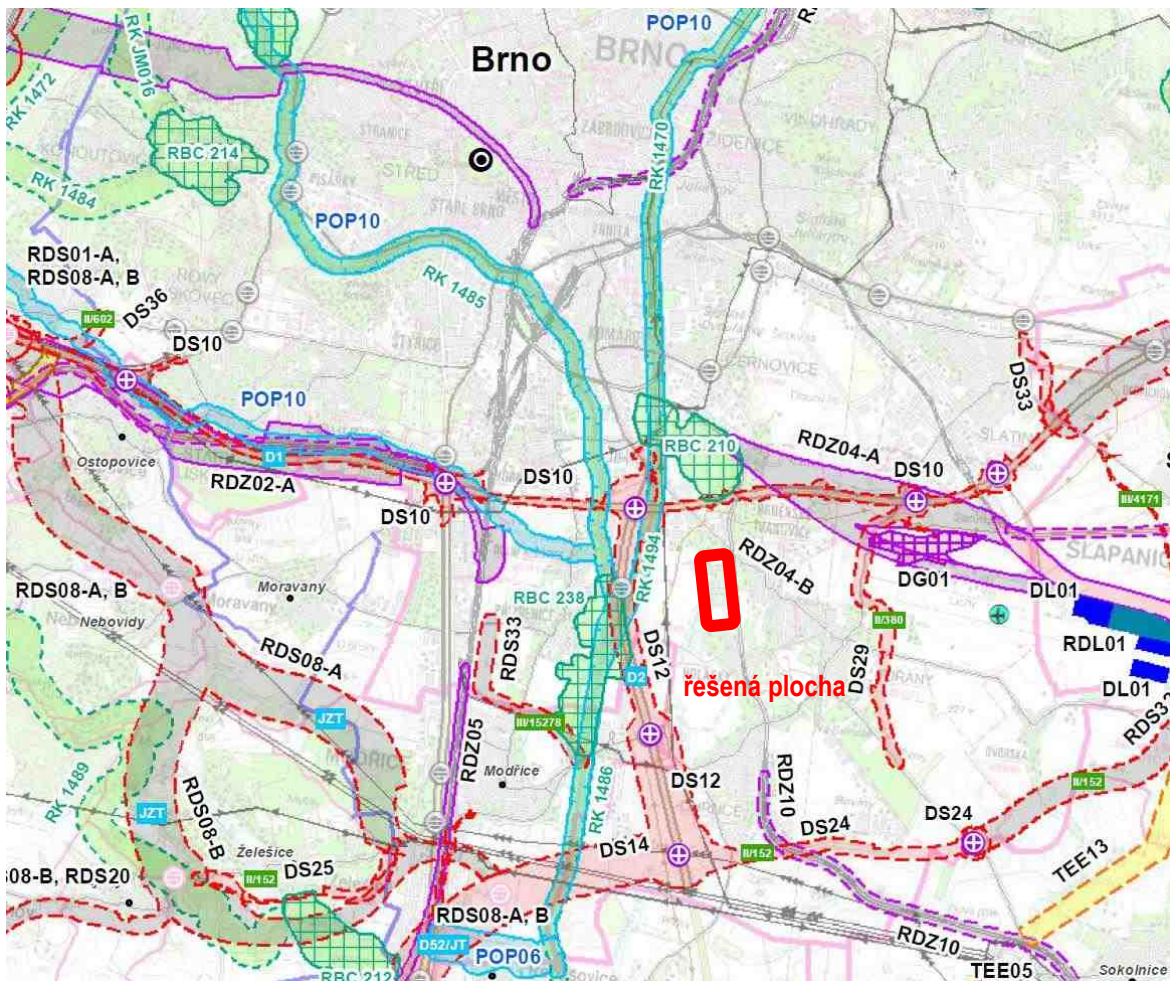
Návrh řešení regulačního plánu napomáhá k řešení priorit územního plánování Jihomoravského kraje stanovených v kapitole A a to zejména v návaznosti na následující odstavce:

(4) Nástroji územního plánování vytváří podmínky k řešení územních dopadů urbanizace v území metropolitní rozvojové oblasti Brno a v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území navrhuje vyvážené řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.

(12) Vytváří územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

Návrh regulačního plánu je v souladu s požadavky na uspořádání a využití území stanovenými v kapitole B, kde v odstavci (26) je požadováno pod bodem d) směřovat rozvoje bydlení do center osídlení – města Brna. Posílení bydlení v centrech, při využití již existující dopravní a technické infrastruktury, umožňuje efektivní organizaci sídelní dělby práce vedoucí ke snížení nežádoucí mobility, která je vyvolána probíhajícími suburbanizačními procesy (rozpínání měst do volné krajiny v jejich okolí).

Vymezené nadmístní návrhové plochy a koridory ZÚR JMK, které se dotýkají Metropolitní rozvojové oblasti Brno, jsou vedeny mimo řešenou plochu regulačního plánu. Zároveň návrh regulačního plánu v žádném případě neovlivní funkčnost navrhovaných prvků (viz výřez z výkresu I. 2 Výkres ploch a koridorů nadmístního významu včetně ÚSES).



Výkres ZÚR JMK - I. 2 Výkres ploch a koridorů nadmístního významu včetně ÚSES (výřez)

Ze ZÚR JMK tedy přímo nevyplývají požadavky na území řešené regulačním plánem či jiné konkrétní požadavky na řešení jeho návrhu.

Návrh regulačního plánu je v souladu s požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury, které jsou pro město Brno definovanými v kapitole H:

(432) ZÚR JMK stanovují požadavky na územní vymezení a koordinaci koridorů cyklistických tras a stezek nadmístního významu. Městem Brnem, jeho jihovýchodním sektorem, prochází cyklistická trasa nadmístního významu EuroVelo4. Plochou řešenou regulačním plánem a ani v jejím dotyku není vedení trasy EuroVelo4 navrhováno.

### Vyhodnocení souladu RP s územním plánem

Plocha řešená regulačním plánem se nachází na území statutárního města Brna, její městské části Brno – Tuřany, v územní části Holásky.

Dopravní napojení řešené plochy na město je ve stavu i návrhu představováno především automobilovou dopravou v ulici Popelova a V Aleji. Tato komunikace vykonává sběrnou funkci pro Holásky a navazující Chrlice. Dopravní vztah v rámci městské části je vzhledem k Brněnským Ivanovicím zajišťován ulicí Kaštanovou a k Tuřanům pak ulicí Rolencovou. Tyto komunikace jsou využívány pro městskou autobusovou dopravu, která přímo obsluhuje řešenou plochu.

Cílová budoucí doprava v Holáskách bude vykazovat menší zátěže, než navrhoval územní plán města Brna, neboť regulační plán snižuje intenzitu využití řešené plochy.

Cyklistická a pěší doprava má návrhem regulačního plánu vytvořeny podmínky pro vedení této dopravy v rámci městské části a města Brna. Respektovány jsou všechny cyklotrasy vymezené „Generelem cyklistické dopravy na území města Brna“. Prostorové uspořádání navržené regulačním plánem zajišťuje snadnou propustnost pro pěší od ulice V Aleji směrem do ulice Ledárenské a dále k přírodnímu zázemí Holásek, Holáseckým jezerům. Důraz je dán na umístění autobusové zastávky a její vztah jak k navrhované zástavbě, tak k Holáseckým jezerům a územním plánem uvažovaným sportovním aktivitám v této části Holásek. Všechny tyto vazby jsou navrženy po dostatečně dimenzovaných veřejných pozemcích.

Veřejná technická infrastruktura navrhovaná regulačním plánem je z hlediska širších vztahů napojena na stávající systémy vedené v ulicích po okraji řešené plochy. Kapacita těchto systémů je pro obsluhu navrhovaných intenzit dostačující. Vedení dešťové kanalizace z ulice Ledárenské a z navrhovaného obytného souboru do Holáseckých jezer je řešeno v souladu s podrobnější projektovou dokumentací (pořizovanou městskou částí) po pozemku p.č. 883/1 k.ú. Holásky, který se nachází mimo řešenou plochu.

Občanské vybavení je řešeno v rámci Holásek a městské části. Požadavky na základní školy a školky jsou zajištěny stávajícími i plánovanými zařízeními městské části. Komerční vybavení je v řešené ploše navrhováno v podobě integrace bytových domů při ulici V Aleji. Svým významem a připouštěnou velikostí se bude jednat o základní vybavení na úrovni městské části.

Urbanistické řešení nové výstavby navazuje z hlediska Holásek na rezidenční charakter této příměstské čtvrti. Je respektován nízkopodlažní blokový charakter zástavby rodinnými domy, doplněný výstavbou nízkopodlažního polyfunkčního bytového domu s veřejným prostranstvím a autobusovou zastávkou při ulici V Aleji.

Přírodní zázemí Holásek a města Brna, představované především přírodní památkou „Holásecká jezera“ a tokem řeky Svratky, není z hlediska širších vztahů navrhovaným řešením dotčeno. Navrhovaná plocha zajišťuje propustnost cyklistických a pěších tras mimo toto přírodní zázemí. Navržený dostatečný rozsah veřejných pozemků, především parčíku, zajišťuje nabídku na každodenní hodnotnou rekreaci obyvatel v rámci vlastní obytné skupiny, bez nutnosti zatěžovat dotčené přírodní zázemí.

## **Územní plán města Brna - 1994**

Regulační plán vychází z funkčního využití ploch stanoveného v Územním plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“).

Regulativy pro uspořádání území řešené plochy:

### **REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO PLOCHY STAVEBNÍ**

#### **Funkce: Plochy bydlení**

- jsou určeny především pro bydlení.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

#### **BC – plocha čistého bydlení**

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %),

- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem



vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

**Přípustné jsou:**

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
  - obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,
  - jednotlivá zařízení administrativy.

**Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty** (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

**Funkce: Plochy pro dopravu**

- jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.
- Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

**komunikace a prostranství místního významu**

**Podmínky využití pozemků dle návrhu regulačního plánu jsou v souladu s regulačními podmínkami územního plánu pro plochu čistého bydlení. Jsou zpřesněny podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb na pozemcích určených pro bydlení v rodinných a bytových domech.**

**MÍRA STAVEBNÍHO VYUŽITÍ**

vyjádřená indexem podlažní plochy (IPP) je stanovena pro návrhové stavební plochy závazně.

Hodnoty IPP mohou být upřesněny navazující územně plánovací dokumentací.

ÚPmB - BC – plocha čistého bydlení  
IPP = 0,7

**Návrh regulačního plánu nepřekračuje index podlažních ploch dle ÚPmB. Pro návrhovou plochu bydlení je dle regulačního plánu navrhováno IPP 0,4.**

Plocha řešená regulačním plánem se nachází mimo zastavěné území města vymezené ÚPmB.

### **c) Údaje o splnění zadání regulačního plánu**

Návrh regulačního plánu vychází z projednaného a schváleného zadání. Požadavky v něm stanovené byly návrhem řešení splněny.

Návrh regulačního plánu (textová a grafická část) a Odůvodnění regulačního plánu (textová a grafická část) jsou zpracovány v souladu s dohodnutým a schváleným zadáním a v rozsahu dle členění stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

**Zdůvodnění řešení, která nejsou v souladu se Zadáním regulačního plánu.**

#### **c. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

- Pro jednotlivé celky zástavby stanovte indexy podlažních ploch (IPP), indexy zastavěných ploch (IZP) a maximální počet podlaží.

Jako regulativ na úrovni regulačního plánu (podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb) není použit index podlažních ploch (IPP), který je regulativem územního plánu. Pro potřeby regulačního plánu je stanovena míra stavebního využití pro hlavní stavbu a míra zastavění pro všechny stavby.

#### **f. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

- Proveďte posouzení kapacity křižovatky (dle vydaného ÚR) s ohledem na regulačním plánem navrhovanou intenzitu zástavby.

Posouzení kapacity dle DUR ani podle dnes již zrealizované úpravy není provedeno, neboť intenzita využití plochy navrhované RP je nižší než intenzita využití území zakotvená v ÚPmB. Řešení regulačního plánu předpokládá, že realizovaná rekonstrukce křižovatky splňuje požadavky na intenzity stanovené ÚPmB.

#### **i. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP) a ze zvláštních právních předpisů**

- Doložte na základě vyhlášených ochranných pásem a stanovených limitů a okomentujte v části odůvodnění, jak je splněn požadavek KHS JmK, aby ve vyhlášeném ochranném pásmu letiště Brno nebyly navrhovány stavby a pozemky vyžadující ochranu před hlukem.

Platný ÚPmB ve své grafické části vymežil vyhlášené pásmo hygienické ochrany. Hranice tohoto pásma byla vymezena na základě „Územního rozhodnutí o pásmu hygienické ochrany letiště Brno – Tuřany“, Rozhodnutím č.37, Čj. OÚSŘ 834/93/Z/Ko, ze dne 01.09.1993. Graficky byl rozsah ochranného pásma vyznačen v situačním plánu v měřítku 1 : 10 000.

V roce 2008 byla tato schematická hranice v rámci tvorby Územně analytických podkladů na základě nových digitálních mapových podkladů a znění textu Územního rozhodnutí aktualizována pro potřeby územního plánování.

Plocha řešená regulačním plánem se nachází mimo takto vymezené pásmo hygienické ochrany

**m. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

V souladu s Přílohou č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů obsahuje:

Grafická část regulačního plánu

1	Hlavní výkres	1 : 1 000
2	Výkres VPS, VPO	1 : 1 000
3	Výkres etapizace výstavby	1 : 1 000

Grafická odůvodnění regulačního plánu

O.1.1	Koordinační výkres	1 : 1 000
O.1.2	Koordinační výkres - doprava	1 : 1 000
O.1.3	Technická infrastruktura - vodní hospodářství	1 : 1 000
O.1.4	Technická infrastruktura - energetika, spoje	1 : 1 000
O.1.5	Koordinační výkres – vzorové řezy	1 : 100
O.2	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
O.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 1 000
O.4	Výkres urbanistického řešení	1 : 1 000
O.5	Výkres urbanistického řešení - vizualizace	

Koordinační výkresy dopravy, vodního hospodářství a energetiky (spoje) jsou součástí odůvodnění z důvodu vyjádření koncepce řešení jednotlivých systémů. Regulační plán neumísťuje jednotlivé stavby a liniové stavby dopravní a technické infrastruktury. Umístění těchto staveb je zajištěno umístěním a vedením v rámci pozemků komunikací a veřejných prostranství místního významu. Vedení mimo tyto pozemky je zajištěno vymezením koridoru pro vedení technické infrastruktury.

**d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů**

**d.1 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů**

**Vymezené limity využití území**

**Venkovní vedení VN**

Ochranné pásmo venkovního vedení VN je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení, ve vzdálenosti 10 m od krajního vodiče, tj. celkovou šířkou ochranného pásma cca 23 m.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy (kabely NN, VN) do napětí 110 kV včetně, 1m po obou stranách krajního kabelu.

**Radiokomunikace**

Celé katastrální území Holásky, včetně řešené plochy, se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany s ohledem k ochrannému pásmu radiolokačního zařízení a ke koridoru radioreléových směrů.

## **Ochranná pásma letiště a leteckého provozu**

Řešená plocha se nachází v ochranném pásmu (OP) s výškovým omezením staveb (konkrétně v OP vnitřní vodorovné plochy), v OP proti nebezpečným a klamavým světlům, v OP se zákazem laserových zařízení - sektor A, v OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN a ve vnějším ornitologickém OP veřejného mezinárodního letiště Brno/Tuřany. Tato pásma byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 30.4. 2015 pod č.j. 7906-13-701.

### ***Pásma hygienické ochrany letiště Brno – Tuřany“***

Pásma hygienické ochrany letiště Brno – Tuřany je vymezeno v Územně analytických podkladech statutárního města Brna. Řešená plocha se nachází mimo vymezené pásma hygienické ochrany.

Hranice tohoto pásma byla vymezena na základě „Územního rozhodnutí o pásmu hygienické ochrany letiště Brno – Tuřany“, Rozhodnutím č.37, Čj. OÚSR 834/93/Z/Ko, ze dne 01.09.1993. Graficky byl rozsah ochranného pásma vyznačen v situačním plánu v měřítku 1 : 10 000.

### ***Území ohrožené zvláštní povodní (Vírská přehrada)***

Řešená plocha je částečně ohrožena zvláštní povodní (Vírská přehrada).

Vymezená zvláštní povodeň definuje část území města Brna, které je ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní způsobenou poruchou či havárií (protržením hráze) vodního díla Vír a Brna na řece Svatce. Území ohrožené zvláštní povodní je vymezeno dle § 69 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“). Ohrožené území ovlivňuje zástavbu na pravém i levém břehu řeky Svatky a následně i Svitavy a Ponávky. Ochrana tohoto území je řešena v souladu s METODICKÝM POKYNEM odboru ochrany vod Ministerstva životního prostředí pro zpracování plánu ochrany území pod vodním dílem před zvláštní povodní č. 14 ze září 2005.

**Ochranná pásma sítí veřejné infrastruktury, která budou v řešené ploše umístována, budou vycházet z platné legislativy.**

## **Ochrana veřejného zdraví**

### ***Čistota ovzduší***

Regulační plán nepřipouští vznik žádné stavby, nebo jiného zdroje, který by znečistil ovzduší nad povolené limity příslušných předpisů. V obytné zástavbě mohou být jen takové provozy, které tento požadavek splní.

Automobilová doprava v řešené lokalitě a jejím okolí má především cílový charakter. Vzhledem k rezidenčnímu charakteru Holásek s omezenou průjezdnou dopravou a postupnému zlepšování kvality vozového parku nebude mít navrhované řešení podstatný vliv na kvalitu ovzduší.

## Ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku

### Hluk z pozemní dopravy

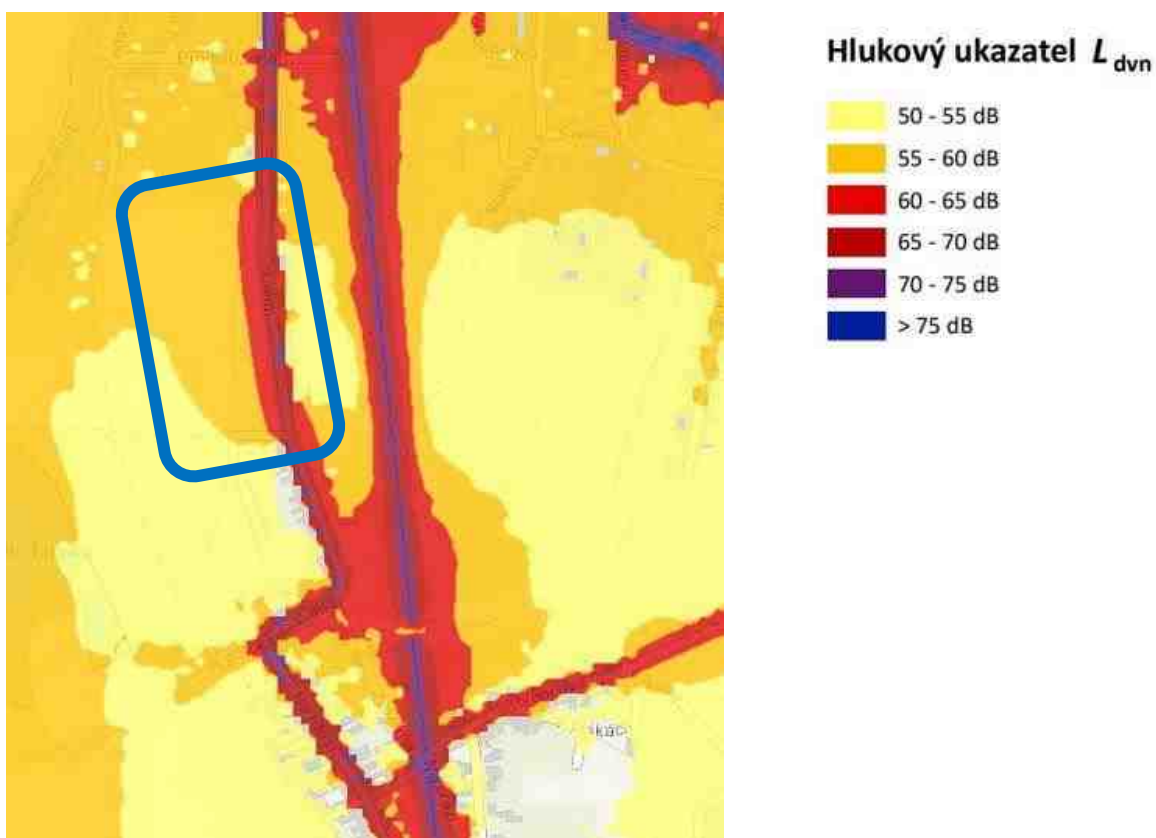
#### Hlukové mapy – 2017 (aktuální verze Strategického hlukového mapování ČR)

Na základě směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/49/ES o hodnocení a řízení hluku ve venkovním prostředí (Směrnice Environmental Noise Directive, END) je Česká republika jako členský stát EU povinna pořizovat Strategické hlukové mapy (SHM) a navazující akční plány (AP). SHM se pořizují v pravidelných pětiletých cyklech nebo i dříve, dojde-li k podstatnému vývoji hlukové situace v posuzovaném území.

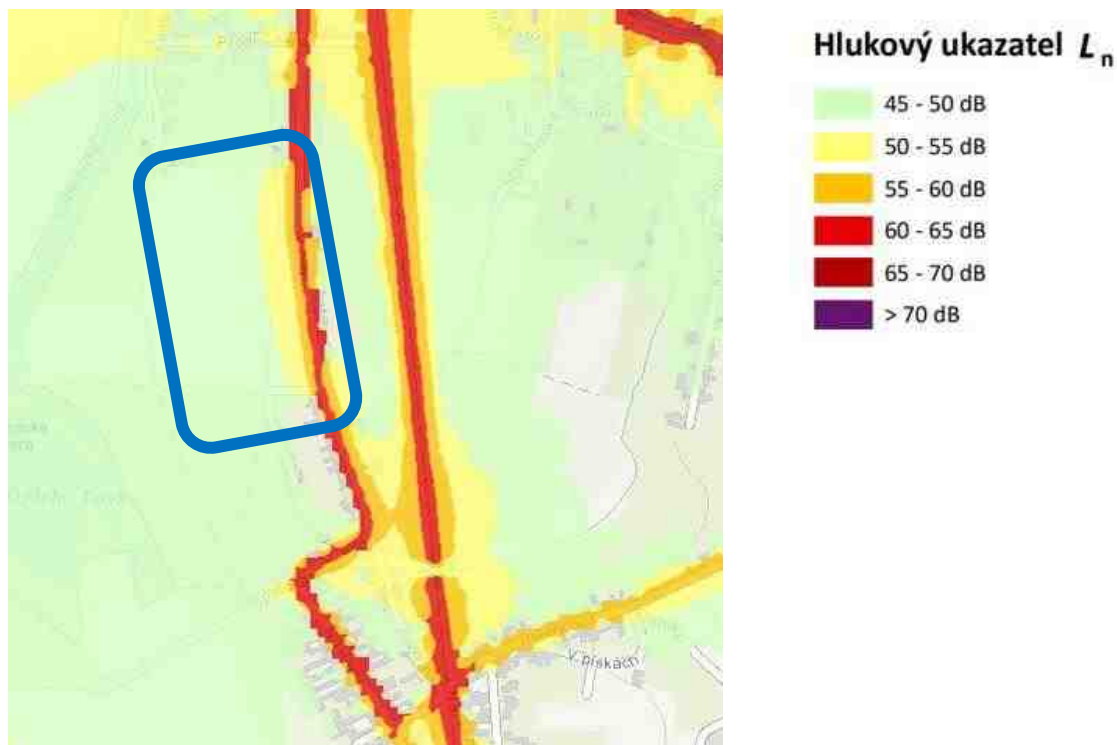
Směrnice definuje hlukové indikátory:

- $L_d$  (hlukový indikátor pro den) – hlukový indikátor pro obtěžování hlukem během dne
- $L_n$  (hlukový indikátor pro noc) – hlukový indikátor pro rušení spánku.

Aglomerace celek – silniční doprava + železniční doprava – ukazatel  $L_{dvn}$  - DEN



## Aglomerace celek – silniční doprava + železniční doprava – ukazatel $L_n$ - NOC



S ohledem na funkční zařazení komunikace (místní komunikace III. třídy ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále též „silniční zákon“) údaj z pasportního informačního systému správce komunikace - Brněnské komunikace a.s.) a intenzity dopravy (Popelova - V Aleji 4 000 vozidel/24 hodin) lze předpokládat, že v okolí této komunikace mohou být překračovány maximální povolené hladiny hluku ve venkovním prostoru staveb ( $L_{Aeq} = 55$  dB ve dne a  $L_{Aeq} = 45$  dB v noci). Pro souhrn kumulativních vlivů (silniční a železniční doprava) činí stanovený hygienický limit hluku dle nařízení předpisů “ **$L_{Aeq, 16h} = 55$  dB v denní době a  $L_{Aeq, 8h} = 45$  dB v noční době**”.

Dle Hlukových map 2017 je řešená plocha zatížena hlukem z dopravy, a to v noci v rozmezí hodnot 55 až 60 dB (nejblíže ke komunikaci V Aleji), dále 50 až 55 dB a největší část plochy 45 až 50 dB. Z toho vyplývá, že pro řešenou plochu je hygienický limit hluku stanovený pro chráněný venkovní prostor staveb pro dobu noční v současné době již překračován.

Území zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy je sledovaným jevem Územně analytických podkladů statutárního města Brna, jako informace o specifických vlastnostech území. Tento jev je obsahem Koordinačního výkresu regulačního plánu.

Využití pozemků bydlení v bytových domech a rodinných domech zasažených nadměrným hlukem z pozemní dopravy je regulačním plánem **podmíněno zpracováním hlukové studie**.

Investorem (stavebníkem) musí být ve fázi umisťování staveb zpracováno hlukové posouzení – hluková studie. Toto hlukové posouzení musí prokázat, že celková hluková zátěž na pozemku nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku a na pozemku lze umístit akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb). V případě překročení hodnoty hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor

staveb musí být navrženo technické řešení ochrany celé lokality (např. protihluková stěna), nebo realizace rodinného domu či bytového domu s nuceným větráním bez chráněného venkovního prostoru (např. formou pasivních domů).

Z důvodu, že v lokalitě budou s ohledem na vlastnické vztahy stavby rodinných domů nebo souboru bytových domů realizovány jednotlivě, je výrokovou částí stanovena povinnost pořízení hlukové studie pro jednotlivé stavební záměry. Stanovení této podmínky se vztahuje na pozemky, které jsou zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy.

## **Hluk letecké dopravy**

Řešená plocha se nachází mimo vyhlášené pásmo hygienické ochrany letiště Brno – Tuřany, vymezeném Územně analytickými podklady statutárního města Brna.

## **Doložka civilní ochrany, požární ochrana**

### ***Doložka civilní ochrany***

Doložka civilní ochrany je zpracována v souladu s požadavkem Zadání RP, kap. i.

## **TEXTOVÁ ČÁST**

### **a) opatření vyplývající z určení záplavových území**

Řešená plocha je částečně ohrožena zvláštní povodní (Vírská přehrada). Vymezení tohoto jevu se dotýká severozápadního cípu řešené plochy (vymezeno v grafické příloze a Koordinacním výkresu). Rozlohou se jedná o pozemky s rozlohou 1 426 m<sup>2</sup>, což jsou 2% řešené plochy. Z hlediska nové zástavby se zvláštní povodeň dotkne místní komunikace a jednoho rodinného domu.

Vymezená zvláštní povodeň definuje část území města Brna, které je ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní způsobenou poruchou či havárií (protržením hráze) vodního díla Vír a Brna na řece Svatce. Území ohrožené zvláštní povodní je vymezeno dle § 69 vodního zákona. Ohrožené území ovlivňuje zástavbu na pravém i levém břehu řeky Svatky a následně i Svitavy a Ponávky. Ochrana tohoto území je řešena v souladu s METODICKÝM POKYNEM odboru ochrany vod Ministerstva životního prostředí pro zpracování plánu ochrany území pod vodním dílem před zvláštní povodní č. 14 ze září 2005.

### **b) umístění stálých a improvizovaných úkrytů**

Stálé úkryty nejsou v řešené ploše umístěny a jejich budování se nepředpokládá.

Improvizované úkryty se budují k ochraně obyvatelstva před účinky světelného a tepelného záření, pronikavé radiace, kontaminace radioaktivním prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení v případě nouzového stavu nebo stavu ohrožení státu a v době válečného stavu v místech, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálých úkrytů.

Improvizované úkryty se budují v mírové době k ochraně obyvatelstva v kterékoliv budově či objektu (sklepy, patra budov) individuálně podle konkrétní situace v předem vybraných, optimálně vyhovujících prostorech, ve vhodných částech domů, bytů, provozních a výrobních objektů. Tyto prostory budou upravovány před účinky mimořádných událostí s využitím vlastních materiálních a finančních zdrojů fyzickými a právníckými osobami pro jejich ochranu a pro ochranu jejich zaměstnanců. Požadovaná kapacita improvizovaného úkrytu je přibližně 1 m<sup>2</sup> na osobu.

Regulační plán předpokládá:

- pro rodinné domy umístění improvizovaných úkrytů do podzemního podlaží (sklepa) objektu, pokud bude realizováno,
- pro bytový dům s polyfunkčním využitím umístění improvizovaných úkrytů do podzemních garáží, které jsou regulačním plánem pro tento objekt navrženy.

#### **c) ubytování evakuovaného obyvatelstva**

Pro případ neočekávané (neplánované) mimořádné události lze využít pro nouzové, případně i náhradní ubytování obyvatelstva nebytové prostory polyfunkčního objektu navrhovaného regulačním plánem. Jako nebytové prostory tohoto objektu jsou využitelné také podzemní garáže.

#### **e) zdravotnické zabezpečení obyvatelstva**

V řešené ploše se nepředpokládá vybudování zdravotnického zařízení. Pro účely zdravotní péče o obyvatelstvo bude využito stávajících služeb v městské části Brno – Tuřany (Zdravotní středisko, ulice Holásecká).

Pro případ řešení zdravotnických služeb při vzniku mimořádné události je zpracován Traumatologický plán JMK, který je součástí Havarijního plánu kraje.

#### **h) nouzové zásobování obyvatelstva vodou**

Vodovodní síť města Brna je v současné době napojena na 3 zdroje pitné vody (JÚ Březová + I. březovský vodovod, JÚ Březová + II. březovský vodovod, ÚN Vír + ÚV Švařec + VOV), které jsou schopny samostatně dodávat několikanásobné množství pitné vody, než je požadovaná kapacita. Vzhledem k tomuto překrytí potřeb pro nouzové zásobování jednotlivými zdroji budou při vzniku krizové situace obyvatelé zásobováni z některého z výše uvedených zdrojů.

Na některém z přivaděčů bude voda stáčena do cisteren ve vhodném nezasazeném místě nejbližší ke spotřebišti. V závislosti na počtu postižených obyvatel, možnostech dostupné techniky a vzdálenosti zdroje (stáčecího místa) bude celkové množství pro splnění požadavku 15 l/os.den doplněno rozvozem balené vody.

V případě zasažení všech tří zdrojů pitné vody pro město Brno současně, lze pitnou vodu odebírat ze stávajících, dosud vodárensky nevyužívaných zdrojů podzemní vody.

V případě plochy řešené regulačním plánem se jedná o následující hloubkové vrty s ověřenou vydatností a kvalitou.

označení	umístění, ulice	ověřená vydatnost (l/s)	odebírané množství (l/s)
HV 300	Brněnské Ivanovice	15,2	
HV 400	Tuřany, Kaštanová	11,1	0,1

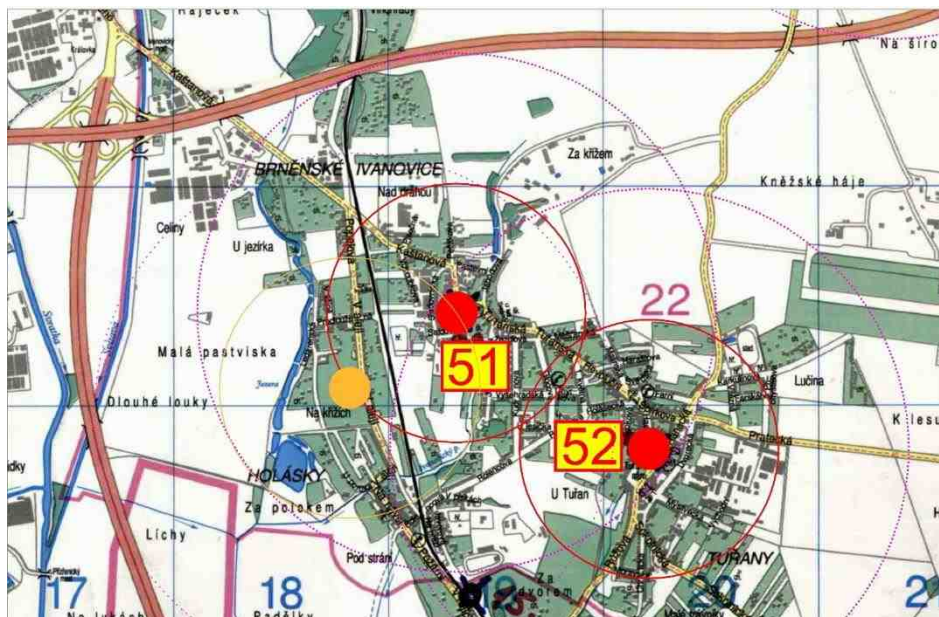
#### **k) požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů**

V současné době se stávající vodovod nachází v ulici Ledárenská DN100 a v ulici V Aleji DN400. Navrhovaný vodovodní řad v dané lokalitě bude napojen na navrhovaný vodovodní řad TLT DN100 v jižní části ulice Ledárenská, který je projektovaný v rámci výstavby městského zařízení DPS (dům s pečovatelskou službou). Vodovod bude propojený se stávajícím vodovodem v ulici Ledárenská a s vodovodem v ulici V Aleji. Vodovod bude tímto zaokruhován.



Regulační plán navrhuje osazení vodovodních řadů podzemními hydranty. Hydranty na trase budou osazeny po 200 m a budou podzemní (toto řešení je vyhovující pro plánovanou výstavbu bytových domů a rodinných domů dle tab. 1, ČSN 73 0873).

#### Návrh umístění nadzemního hydrantu



Nadzemní hydrant DN100 bude umístěn ve východní části řešené plochy při ulici V Aleji a bude napojený na stávající vodovod DN400 Li-C v ulici V Aleji. Tato lokalizace doplní umístění venkovních hydrantů (stávající hydrant 51 a 52) na území MČ Brno Tuřany.

#### Brno, nadzemní hydranty stávající

P.Č.	Katastrální území	Ulice (poloha)
51	Brněnské Ivanovice	Ivanovické náměstí x Tuřanská
52	Tuřany	Tuřanské náměstí – u parkoviště

#### Opatření uvedená ve vyhlášce č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů, §21, označená písmeny d), f), g), i), j).




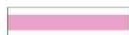







Opatření uvedená ve vyhlášce č. 380/2002 Sb., § 21, označená písmeny:

- d) skladování materiálu civilní ochrany,
  - f) ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území,
  - g) umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu,
  - i) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
  - j) zřízení humanitární základny,
- byla v rámci zpracování návrhu regulačního plánu prověřována.

Tato opatření se plochy řešené regulačním plánem V Aleji netýkají, nebyly řešeny.

# GRAFICKÁ ČÁST - SCHEMA



- |   |   |  |                              |
|---|---|--|------------------------------|
|  | území ohrožené zvláštní povodní (Vírská přehrada) |  | místní komunikace stávající  |
|  | rodinné domy stávající                            |  | místní komunikace navrhované |
|  | rodinné domy navrhované                           |  | vodovod stávající            |
|  | bytové domy navrhované                            |  | vodovod navrhovaný           |
|  | navrhované podzemní garáže pod bytovými objekty   |  | nadzemní hydrant             |
|   |   |  | hranice řešené plochy        |

## **Požární ochrana**

### **Zásobování požární vodou**

Regulační plán vymezuje pozemky komunikací a prostranství místního významu kde jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových vodovodních řadů, které musí zabezpečit požadavky na zdroj požární vody.

Nové vodovodní řady napojené na stávající vodovodní řady v ulicích V Aleji a Ledárenské budou zaokružovány a budou osazeny podzemními hydranty. Nadzemní hydrant DN100 (zdroj požární vody) bude umístěn ve východní části řešené plochy při ulici V Aleji a bude napojený na stávající vodovod DN400Li-C v ulici V Aleji.

### **Přístupové komunikace**

Regulační plán vymezuje pozemky komunikací a prostranství místního významu kde jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových místních komunikací. Tyto přístupové komunikace musí zabezpečit požadavky na příjezd a průjezd požárních vozidel.

Základní dopravní přístup do řešené plochy je zajištěn komunikací v ulici V Aleji. Dopravní propojení s rozšířenou ulicí Ledárenskou je navrženo dvěma místními komunikacemi.

Všechny navrhované obslužné místní komunikace jsou široké nejméně 3,50 m (v případě jednoho jízdního pruhu) a splňují požadavky na průjezd požární techniky jak šířkou, tak průjezdnou výškou. Ke všem stavebním pozemkům vede přístupová komunikace umožňující příjezd požárních vozidel. Na konci navrhované neprůjezdné komunikace, jejíž délka přesahuje 50 m, je navrženo obratiště a plocha pro otáčení vozidla. Možné je i nouzové projetí veřejným parčíkem.

## **d.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů**

### **Úprava návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky“ pro opakované společné jednání**

Na základě vyhodnocení stanoviska Městské části Brno – Tuřany, občanů a občanských sdružení k návrhu Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ **rozhodl pořizovatel ÚPD o úpravě návrhu regulačního plánu a opakování společného jednání.**

Pořizovatel vyhodnotil výsledky společného jednání a zpracoval „Pokyny pro zpracování Návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky“ pro opakované společné jednání. Výsledky projednání jsou rozděleny do dvou částí:

- část 1 - Vyhodnocení výsledků projednání a požadavky na úpravu návrhu RP - dotčené orgány, městské části a okolní obce
- část 2 - Vyhodnocení výsledků projednání a požadavky na úpravu návrhu RP - Občané, občanská sdružení – vloženo do kapitoly h) vyhodnocení připomínek

Nový návrh regulačního plánu vychází z těchto Pokynů. Požadavky v něm stanovené byly do návrhu řešení zapracovány.

**Zdůvodnění řešení, která jsou v rozporu s POKYNY pro zpracování návrhu regulačního plánu.**

„Vyhodnocení výsledků projednání a požadavky na úpravu návrhu RP - dotčené orgány, městské části a okolní obce“

### **Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně**

Opravte chybné zařídění komunikace v ulici V aleji v textové části odůvodnění. Správné zařídění je místní komunikace III. třídy. Opravte chybně uvedený hygienický limit. Hygienický limit na pozemních komunikacích III. třídy je pro denní dobu LAeq,16 = 55 dB a noční LAeq,8 = 45 dB.

Z hlediska profesního řešení dopravní problematiky je komunikace v ulici V Aleji funkčně zaříděna jako místní komunikace II. třídy ve smyslu silničního zákona. Hygienický limit na pozemních komunikacích II. třídy je pro denní dobu LAeq,16 = 65 dB a noční LAeq,8 = 55 dB.

### **Úprava návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky“ po druhém opakovaném společném jednání**

**leden 2019**

Po druhém opakovaném společném jednání zpracoval pořizovatel „Vyhodnocení výsledků projednání Návrhu Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ po opakovaném společném jednání - dotčené orgány, městská část a občané – leden 2019“.

### **Stanoviska dotčených orgánů a OÚPSŘ KrÚ JMK:**

Písemně se vyjádřilo 7 dotčených orgánů a OÚPSŘ KrÚ JMK:

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, stanovisko č.j. MPO 1483/2019 ze dne 10.1.2019
2. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, stanovisko č.j. 00036/JM/19 ze dne 17.1.2019
3. Hasičský záchranný sbor JMK, stanovisko č.j. HSMB-2-6/2019 ze dne 30.1.2019
4. Ministerstvo obrany ČR, sekce nakládání s majetkem, stanovisko č.j. 88913/2019-1150-OÚZ-BR, ze dne 1.2.2019
5. Krajský úřad JMK – OÚPSŘ, stanovisko č.j. JMK 21605/2019 ze dne 8.2.2019
6. Ministerstvo dopravy, stanovisko č.j. 99/2019-910-UPR/2 ze dne 18.2.2019
7. KHS JMK, stanovisko č.j. KHSJM 05411/2019/BM/HOK ze dne 1.2.2019
8. MMB – OŽP, stanovisko č.j. OŽP/MMB/0000269/2019/01 ze dne 22.1.2019

Dotčené orgány, které v rámci opakovaného společného jednání neuplatnily svá stanoviska:

1. Ministerstvo životního prostředí
2. Obvodní báňský úřad
3. Státní pozemkový úřad
4. Ministerstvo kultury ČR
5. Státní energetická inspekce
6. Krajská veterinární správa SVS pro Jm kraj
7. Státní úřad pro jadernou bezpečnost
8. MMB – OD
9. MMB – OPP
10. MMB – OVLHZ – vyhodnoceno jako připomínka

U doručených stanovisek bylo ověřeno, zda splňují základní náležitosti stanovisek dotčených orgánů (DO). Na základě tohoto ověření byly vyzvány dva DO k doplnění stanoviska (odstranění formálních nedostatků stanoviska):

1. OŽP MMB dopisem č.j. 0089670/2019 ze dne 26.02.2019, doplnění stanoviska č.j. OŽP/MMB/0089670/2019 ze dne 28.03.2019, (věcný obsah stanoviska zůstává nezměněn)
2. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, dopisem č.j. 0089630/2019 ze dne 26.02.2019

Plné znění vyjádření, stanovisek a podnětů uplatněných u pořizovatele v rámci druhého opakovaného společného jednání včetně vyhodnocení pořizovatele je obsaženo v následujícím textu.

## **1 Ministerstvo průmyslu a obchodu**

### **ZÁVAZNÁ ČÁST**

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2: zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 65 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko:

S návrhem regulačního plánu V Aleji souhlasíme bez připomínek.

### **ODŮVODNĚNÍ:**

Území řešené regulačním plánem leží mimo dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů či chráněná ložisková území. Z toho důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Bez připomínek. Ze stanoviska nevyplýnul žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

## **2 Agentura ochrany přírody a krajiny ČR**

Na základě Vašeho dopisu č.j. MMB/0000269/2019 ze dne 3. 1. 2019 Vám sdělujeme následující.

V katastrálním území Holásky je vymezeno zvláště chráněné území dle §14 zákona č.114/1992 Sb. - PP Holásecká jezera. AOPK ČR nemá v tomto katastrálním území příslušnost hospodařit s pozemky.

Rešerší údajů v Nálezové databázi ochrany přírody (NDOP) bylo zjištěno, že v místě záměru byl zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů - rorýs obecný (*Apus apus*), užovka hladká (*Coronella austriaca*), chocholouš obecný (*Galerida cristata*), ještěrka obecná (*Lacerta agilis*), potápka roháč (*Podiceps cristatus*), bukáček malý (*Ixobrychus minutus*), lesák rumělkový (*Cucujus cinnaberinus*), ledňáček říční (*Alcedo atthis*).

Přírodní památka Holásecká jezera, včetně jejího ochranného pásma, je v kompetenci krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Vodní toky a vodní plochy (Holásecká jezera), taktéž jejich přilehlá vegetace jsou lokalitami výskytu zvláště chráněných druhů obojživelníků, solitérní, liniová a plošná zeleň slouží jako úkryt a odsedávka zvláště chráněných druhů ptáků dle Přílohy III – Seznam zvláště chráněných druhů živočichů Vyhlášky č. 395/1992 Sb.

K návrhu Regulačního plánu nemáme připomínky.

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Bez připomínek. Ze stanoviska nevyplýnul žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

**3 Hasičský záchranný sbor JMK**

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JmK“) v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedený návrh změn předmětného regulačního plánu, předložený oznámením č.j.: MMB/0000269/2019 ze dne 3.1.2019.

**K předmětné dokumentaci vydává HZS JmK souhlasné stanovisko.**

Odůvodnění:

z předmětného návrhu RP je zřejmé, že v procesu pořizování dokumentace nedošlo k dodatečným úpravám, které by byly v rozporu s požadavky ustanovení § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem rozhodl HZS JmK tak, jak je ve výroku uvedeno.

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Bez připomínek. Ze stanoviska nevyplýnul žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

**4 Ministerstvo obrany**

**Ministerstvo obrany ČR**, Sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů, oddělení ochrany územních zájmů Morava, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/ 1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR na teritoriu okresů Brno-město, Brno-venkov, Blansko, Břeclav, Hodonín, Kroměříž, Prostějov, Třebíč, Uherské Hradiště, Vyškov, Zlín, Znojmo, Bruntál, Frýdek-Místek, Jeseník, Karviná, Nový Jičín, Olomouc, Opava, Ostrava, Přerov, Šumperk, Vsetín a České Budějovice, Český Krumlov, Jihlava, Jindřichův Hradec, Pelhřimov, Tábor, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, **vydává** ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona

**souhlasné stanovisko**

**k návrhu Regulačního plánu u V Alejí, k.ú. Holásky, předloženému v rámci opakovaného společného jednání.**

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany ČR v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch (včetně regulativů) a zájmy MO-ČR na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešenému RP, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzovaném RP jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany ČR tvořící limity v území.

### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Bez připomínek. Ze stanoviska nevyplýnul žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

## **5 Krajský úřad JMK - OÚPSŘ**

**„Návrh Regulačního plánu V Aleji, k. ú. Holásky" – koordinované stanovisko ve smyslu §4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále OÚPSŘ), obdržel dne 04.01.2019 oznámení o opakovaném společném jednání o „**Návrhu Regulačního plánu (RP) V Aleji, k. ú. Holásky**" ve smyslu § 65 stavebního zákona, které se uskutečnilo dne 22.01.2019 v 08:30 hodin v zasedací místnosti č. 360 Magistrátu města Brna, Kounicova 67, Brno. Dotčené orgány mohou uplatnit dle § 5 odst. 2 stavebního zákona u pořizovatele své stanovisko. Dle pořizovatele společné jednání v červnu 2018 neproběhlo po formální stránce řádně, proto je opakováno. Po věcné stránce zůstává návrh RP beze změny.

**OÚPSŘ vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona toto koordinované stanovisko:**

### **A) Stanovisko odboru životního prostředí**

OŽP vydal k „Návrhu RP V Aleji, k. ú. Holásky" stanovisko v rámci společného jednání podle ustanovení § 65 stavebního zákona pod č.j.JMK 113435/2015 dne 14.10.2015.

OŽP vydal k „Návrhu RP V Aleji, k. ú. Holásky" stanovisko v rámci opakovaného společného jednání podle ustanovení § 65 stavebního zákona pod č.j. JMK 73350/2018 dne 03.07.2018.

Předložený „Návrh RP V Aleji, k. ú. Holásky" řeší zejména:

#### a) Vymezení řešené plochy

Řešená plocha je vymezena na východě ulicí V Aleji, na jihu blokem stávající zástavby a zahrádek, na západě prodlouženou ulicí Ledárenskou a na severu opět blokem stávající zástavby. Hranice řešené plochy je zakreslena v grafické části regulačního plánu.

Řešená plocha leží zcela nebo z části na parcelách vedených v KN k datu 03/2018 v k.ú. Holásky pod parcelními čísly:

377/1 (část). 434/1 (část). 434/13 (část), 479/1 (část), 2194 (část). 2261, 2263 (část), 2264/1 (část). 2265 (část), 2266/1 (část). 2267 (část). 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274. 2275, 2276. 2277. 2278, 2279, 2280, 2281,2282.2283. 2284. 2285. 2286, 2287. 2288, 2289, 2290, 2291,2292, 2293, 2294.2352 (část).

#### b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků navazují na regulativy pro uspořádání území platného Územního plánu města Brna, vztahující se k plochám čistého bydlení.

Regulačním plánem se vymezují tyto pozemky:

- bydlení v rodinných domech
- bydlení v bytových domech
- komunikací a prostranství místního významu
- městské zeleně

Regulačním plánem se stanovují tyto regulační podmínky:

Funkční regulace  
Podmínky pro využití pozemků a jejich stavební využití

Prostorová regulace  
Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Regulační podmínky funkční a prostorové regulace jsou graficky vyznačené v HLAVNÍM VÝKRESU

**Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů k „Návrhu RP V Aleji, k. ú. Holásky“ uplatňuje následující stanoviska:**

1. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):

Bez připomínek.

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Bez připomínek. Ze stanoviska nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

2. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Kompetentním orgánem k vydání stanoviska k regulačnímu plánu podle ust. § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů je orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností (Magistrát města Brna).

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Bez připomínek. Ze stanoviska nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

3. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. x) výše uvedeného zákona setrvává na svém původním stanovisku vydaném pod č.j. JMK 73350/2018 dne 03.07.2018, ve kterém uvedl, že již dříve vyloučil významný vliv předložené koncepce „Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky“ na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000. Dále pak v něm uvedl, že z návrhu regulačního plánu je patrné, že z části plánované zástavby budou odvedeny dešťové vody k vsaku do oblasti průlehu a z části zástavby budou odvedeny do dešťové kanalizace se zaústěním do Ivanovického potoka, respektive do zvláště chráněného území přírodní památky Holásecká jezera. Odvedením veškeré dešťové vody do přírodní památky by mohlo dojít ke změně nebo poškození dochované přírodní hodnoty dotčeného území a taková činnost je dle § 36 odstavce 2 výše uvedeného zákona zakázána. Z tohoto důvodu je nezbytné, aby odvedené dešťové vody z pozemních komunikací byly před zaústěním do Holáseckých jezer vyčištěny pomocí odlučovače ropných látek.

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Dotčený orgán sděluje, že by odvedením části dešťové vody z komunikací do přírodní památky Holásecká jezera by mohlo dojít k jejímu ohrožení. Považuje za nezbytné, aby odvedené dešťové vody z pozemních komunikací byly před zaústěním do Holáseckých jezer vyčištěny pomocí odlučovače ropných látek.*



jezer vyčištěny pomocí odlučovače ropných látek (ORL). Do výkresu Vodního hospodářství bylo doplněno na dešťové kanalizaci zaústěné do Holaseckých jezer značku pro ORL.

#### 4. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší:

OŽP jako dotčený orgán příslušný dle § 11 odst.2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k předloženému „Návrhu RP V Aleji, k.ú. Holásky" stanovisko v tom smyslu, že nemá k předloženému návrhu připomínky.

#### Vyhodnocení pořizovatele:

*Bez připomínek. Ze stanoviska nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

#### **B) Stanovisko odboru dopravy**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy, jako dotčený orgán ve věci řešení krajských silnic II. a III. třídy podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění sděluje, že návrhem regulačního plánu, tak jak byl předložen, není dotčeno řešení silnic II. a III. třídy.

#### Vyhodnocení pořizovatele:

*Předloženým řešením návrhu změny není dotčeno řešení silnic II. a III. třídy. Ze stanoviska nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

#### **C) stanovisko odboru kultury a památkové péče**

Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje krajský úřad stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). V daném případě nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.

#### Vyhodnocení pořizovatele:

*Pořizovatel bere sdělenou informaci na vědomí. Ze stanoviska nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

## **6 Ministerstvo dopravy**

Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepci rozvoje svěřených odvětví.

**Ministerstvo dopravy** jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, **k návrhu regulačního plánu V Aleji, k. ú. Holásky vydává stanovisko** podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

*Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky a požadavky neuplatňujeme, jelikož se řešené území nedotýká stávajících ani výhledových záměrů.*

Z hlediska vodní dopravy a dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy **souhlasíme** s projednávaným návrhem regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska letecké dopravy **souhlasíme** s projednávaným návrhem regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky za následující podmínky:

Požadujeme, aby v grafické i textové části regulačního plánu V Aleji bylo uvedeno, že celé území spadá do ochranného pásma (OP) výškovým omezením staveb, v OP proti nebezpečným a klamavým světélům, v OP se zákazem laserových zařízení - sektor A, v OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN a ve vnějším ornitologickém OP veřejného mezinárodního letiště Brno/Tuřany, se zákazem laserových zařízení -sektor B.

#### **Odůvodnění:**

##### **Ad) Doprava letecká**

Řešené území se svojí blízkostí (2 km od prahu dráhy) nachází v OP s výškovým omezením staveb (konkrétně v OP vnitřní vodorovné plochy), v OP proti nebezpečným a klamavým světélům, v OP se zákazem laserových zařízení - sektor A, v OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN a ve vnějším ornitologickém OP veřejného mezinárodního letiště Brno/Tuřany. Tyto pásma byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 30.4. 2015 pod č.j. 7906-13-701. Vzhledem k tomu, že tyto informace návrh regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky nezahrnuje ani v textové ani v grafické části, uplatňujeme zásadní připomínku a požadujeme tyto informace do návrhu zpracovat a OP letiště respektovat v plném rozsahu.

##### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Informace o omezení výstavby výškových staveb, nadzemních vedení VN a VVN je uvedena v textové části RP V Aleji – odůvodnění v kapitole „Technická infrastruktura“, část: „Radiokomunikace“ na str. 45, kde je uvedeno: „Regulační plán v řešené ploše výstavbu těchto zařízení nepřipouští“. V textové části (odůvodnění, str. 55, kap. „Vymezené limity využití území“) i v grafické části (koordinační výkres 0.1.1) je informace o OP letiště a leteckého provozu uvedena. Požadovaná informace o konkrétní specifikaci ochranných pásem letiště bude uvedena v textové části a zpracovatelem bude vyhodnoceno, zda jsou v návrhu RP V Aleji respektována.*

*Do textové části – odůvodnění – kap. „Vymezené limity využití území“ (str. 55) bylo doplněno do části ochranná pásma letiště a leteckého provozu informací: řešené území se nachází v ochranném pásmu (OP) s výškovým omezením staveb, v OP proti nebezpečným a klamavým světélům, v OP se zákazem laserových zařízení – sektor A, v OP s omezením staveb nadzemních vedení VN a VVN a ve vnějším ornitologickém OP veřejného mezinárodního letiště Brno – Tuřany.*

## **7 Krajská hygienická stanice JMK**

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví věcně a místně příslušný dle ustanovení § 82 odst. (1) a odst. (2) písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“) a dle §4 odst. (2) písm. b) a § 65 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 183/2006 Sb.“), v souladu s ustanovením § 2 odst. (2) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), uplatňuje k návrhu regulačního plánu nazvaného „Návrh Regulačního plánu V Aleji, k. ú. Holásky“ toto

## stanovisko:

Po zhodnocení souladu předložených podkladů s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví KHS JmK s návrhem regulačního plánu nazvaným „Návrh Regulačního plánu V Aleji, k. ú. Holásky“ zveřejněným pro opakované společné jednání na internetové adrese: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magjstrat-mesta-brna/usek-1-namestka-primatorcky/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upd/porizovane-podrobnejsi-upd/regulacni-plan-v-aleji-ku-holasky/navrh-rp-v-aleji/navrh-rp-pro-opakovane-spol-jednani/>

## souhlasí

s tím, že s odkazem na ustanovení § 82 odst. (2) písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., kdy KHS JmK náleží uplatňovat stanoviska k územně plánovací dokumentaci z hlediska ochrany veřejného zdraví včetně hodnocení a řízení zdravotních rizik a ustanovení § 18 odst. (3) stavebního zákona, dle kterého orgány územního plánování mj. konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů,

## stanovuje

na úpravu návrhu regulačního plánu nazvaného „Regulační plán V Aleji, k. ú. Holásky“

## níže uvedené požadavky:

1. KHS JmK požaduje upravit část nazvanou „I. TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU“, kapitolu „f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu“, podkapitolu „Podmínky pro ochranu veřejného zdraví“ takto: Využití plochy pro **umístění** rodinných domů a bytového domu (vymezeno na návrhové ploše BC - čisté bydlení), tj. **chráněných prostor** definovaných právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále také „chráněné prostory“), **je podmíněně přípustné** s tím, že tyto nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality, v níž **celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů** nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory. Průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými hygienickými limity musí být doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna také zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů nebo záměrů uvedených v územně plánovací dokumentaci, u kterých lze důvodně předpokládat, že budou po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací.

2. KHS JmK požaduje upravit část nazvanou „I. TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU“, kapitolu „f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu“, podkapitolu „Podmínky pro ochranu veřejného zdraví“ takto: Využití plochy pro umístění rodinných domů a bytového domu (vymezeno na návrhové ploše BC - čisté bydlení) je **podmíněně přípustné** s tím, že **celková hluková zátěž z této plochy** nesmí **v souhrnu kumulativních vlivů** překračovat imisní hygienické limity pro stávající chráněné prostory. **Nepřípustné** je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienické limity pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Při umísťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory. Průkaz souladu se stanovenými hygienickými limity musí být doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna také zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů. **KHS JmK dále upozorňuje, že na webových stránkách Ministerstva zdravotnictví jsou na internetovém odkazu: <https://geoportal.mzcr.cz/SHM/> aktualizované strategické hlukové mapy - aktuální verze je z roku 2017.**

## Odůvodnění:

Dne 4.1.2018 obdržela KHS JmK do datové schránky od Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno, IČO: 44992785 (dále také „MMB, OÚPR“), oznámení, č. j.: MMB/0000269/2019, ze dne 3.1.2019, o opakovaném společném jednání o návrhu regulačního plánu nazvaném „Návrh Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky“ (dále také „Návrh RP“). Termín veřejného projednání byl stanoven na den 22.1.2019, lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů byla stanovena do 30 dnů ode dne opakovaného společného jednání.

Opakované společné jednání v červnu 2018 dle MMB, OÚPR neproběhlo po formální stránce řádně, a proto bylo z procesní opatrnosti opakováno. Po věcné stránce zůstává Návrh RP beze změny. MMB, OÚPR bylo upozorněno, že i v případě, že se stanoviska nebo připomínky od předchozího opakovaného společného jednání (v červnu 2018) věcně nezměnily, je nutno je opětovně uplatnit v rámci tohoto opakovaného společného jednání v zákonné lhůtě.

KHS JmK uplatnila k obsahu návrhu zadání RP V Aleji stanovisko pod č.j.: KHSJM 53438/2011/BM/HOK, sp. zn.: S-KHSJM 48619/2011 dne 29.11.2011 se dvěma požadavky. Zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Brna č. ZM6/1219 dne 03.04.2012.

K obsahu Návrhu RP pro společné jednání KHS JmK uplatnila dne 13.10.2015 pod č. j.: KHSJM 47535/2015/BM/HOK, sp. zn.: S-KHSJM 41210/2015 stanovisko s jedním požadavkem na obsah předmětného návrhu. V odůvodnění stanoviska bylo dále uvedeno, že požadavek č. 2 k obsahu návrhu zadání RP byl splněn.

K Návrhu RP pro opakované společné jednání z května 2018 KHS JmK uplatnila dne 4.7.2018 pod č. j.: KHSJM 36271/2018/BO/HOK, sp. zn.: S-KHSJM 27493/2018, vzhledem k novele zákona č. 258/2000 Sb. s účinností k 1.12.2015 stanovisko se dvěma požadavky. Požadavek ze stanoviska ze dne 13.10.2015 byl vypořádán a zpracovatelem byly v textové části odůvodnění RP dovysvětleny skutečnosti týkající se ochranného pásma letiště Brno - Tuřany a bylo sděleno, že plocha řešená regulačním plánem se nachází mimo vymezené ochranné pásmo. KHS JmK toto zdůvodnění akceptovala.

Orgán ochrany veřejného zdraví dále ve stanovisku ze dne 4.7.2018 opakovaně upozornil na některé textové nesrovnalosti, nepřesnosti a chyby v původně předloženém návrhu. Jednalo se o následující:

- Kapitola II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU - písm. d) Zdůvodnění navržené koncepce řešení → Hluk z dopravy (str.31): ve větě první je uvedeno „zatřídění komunikace (místní komunikace II. třídy ...)“, správně má být uvedeno **„zatřídění komunikace (místní komunikace II. třídy...)“**. Dále je ve větě první uvedeno „maximální povolené hladiny hluku ve venkovním prostoru staveb ( $L_{Aeq,16h} = 65$  dB v denní době a  $L_{Aeq,8h} = 55$  dB v noční době).“ - správně má být uvedeno **„hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru staveb ( $L_{Aeq,16h} = 55$  dB v denní době a  $L_{Aeq,8h} = 45$  dB v noční době)“**.
- kapitola TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU - písm. d) Zdůvodnění navržené koncepce řešení → Ochrana veřejného zdraví → Ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku → hluk z pozemní dopravy – silnice (str. 51), ve větě první uvedeno **„zatřídění komunikace (místní komunikace III. třídy...)“**. A dále „maximální povolené hladiny hluku ve venkovním prostoru staveb ( $L_{Aeq} = 65$  dB ve dne a  $L_{Aeq} = 55$  dB v noci).“ - správně má být uvedeno **„hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru staveb ( $L_{Aeq,16h} = 55$  dB v denní době a  $L_{Aeq,8h} = 45$  dB v noční době)“**.

Zpracovatel návrhu v části nazvané „II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU" pod bodem „Vyhodnocení výsledků projednání a požadavky na úpravu návrhu RP - dotčené orgány, městské části a okolní obce" (str. 6) uvádí následující, cituji: „Z hlediska profesního řešení dopravní problematiky je komunikace v ulici V Aleji funkčně zatříděna jako místní komunikace II. třídy ve smyslu silničního zákona 13/1997 Sb. Hygienický limit na pozemních komunikacích II, třídy je pro denní dobu  $L_{Aeq,16h} = 65$  dB a noční  $L_{Aeq,8h} = 55$  dB.“

K tomu KHS JmK opět sdělila, že z hlediska zatřídění komunikace se jedná o místní komunikaci III. třídy - údaj je poskytnut z pasportního informačního systému správce komunikace, kterým je společnost Brněnské komunikace a.s. Co se týká hygienických limitů hluku stanovených dle nařízení předpisů (dále jen „NV č. 272/2011 Sb."), správně má být uvedeno „ $L_{Aeq,16h} = 55$  dB v denní době a  $L_{Aeq,8h} = 45$  dB v noční době" tak, jak bylo uvedeno ve stanovisku k původnímu návrhu.

Předkládaný návrh regulačního plánu zpracoval [REDAKOVANÉ], atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech, Hudcova 78, 612 00 Brno v květnu 2018, číslo smlouvy: 4118051739. Vzhledem k tomu, že tento návrh nedoznal žádných změn - podrobný popis je uveden ve stanovisku KHS JmK ze dne 4.7.2018, č. j.: KHSJM 36271/2018/BO/HOK, sp. zn.: S-KHSJM 27493/2018

- pouze stručně uvádím, že řešená plocha je vymezena na východě ulicí V Aleji, na jihu blokem stávající zástavby a zahrádek, na západě prodlouženou ulicí Ledárenskou a na severu opět blokem stávající zástavby. Návrhem RP se vymezuje bydlení v rodinných domech B-R, bydlení v bytových domech B-B, komunikace a prostranství místního významu A a městská zeleň Z-O.

### **Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.**

S ohledem na výše uvedené KHS JmK uplatňuje stejné požadavky jako ve stanovisku ze dne 4.7.2018, č.j.: KHSJM 36271/2018/BO/HOK, sp. zn.: S-KHSJM 27493/2018, pouze s drobnými úpravami citace.

**Požadavek č. 1** byl uplatněn z důvodu umístění zejména staveb s chráněnými prostory - rodinné domy, bytový dům. Tyto nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů nepřekračuje hodnoty stanovených imisních hygienických limitů hluku pro tyto prostory. Tyto chráněné prostory lze navrhnout až na základě hlukového vyhodnocení dokladujícího nepřekročení hodnot imisních hygienických limitů hluku, což musí být doloženo nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů nebo záměrů uvedených v územně plánovací dokumentaci. Ve vyhodnocení musí být zhodnocena i reálnost navržených protihlukových opatření. Výše uvedené vyplývá z ustanovení § 77 odst. (2) a (4) zákona č. 258/2000 Sb.

Dle Hlukových map 2017 (aktuální verze Strategického hlukového mapování ČR - veřejně přístupné na internetových stránkách Ministerstva zdravotnictví), je předmětná plocha zatížena hlukem z dopravy na pozemní komunikaci v ul. V Aleji, a to v noci v rozmezí hodnot 55 až 60 dB (nejblíže ke komunikaci), dále 50 až 55 dB a největší část plochy 45 až 50 dB. Dle údajů dostupných KHS JmK je komunikace v ul. V Aleji komunikací III. třídy. Hygienické limity hluku z dopravy na pozemních komunikacích - místní komunikaci III. třídy - jsou stanoveny ekvivalentní hladinou akustického tlaku A pro celou denní dobu  $L_{Aeq,16h} = 55$  dB a pro celou noční dobu  $L_{Aeq,8h} = 45$  dB. Z čehož vyplývá, že pro toto území je hygienický limit hluku stanovený pro chráněný venkovní prostor staveb pro dobu noční v současné době již překračován.

**Požadavek č. 2** byl uplatněn z důvodu, že při umístování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované chráněné prostory; průkaz souladu se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci

územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, a to v souhrnu kumulativních vlivů. Výše uvedené vyplývá z ustanovení § 77 odst. (4) zákona č. 258/2000 Sb.

Jako zdroj hluku se předpokládá samotný obytný soubor. Předpokládá se kapacita cca 300 obyvatel, dále se zde však plánuje umístění i dalších obytných záměrů, domu s pečovatelskou službou a mateřské školy, kdy v součtu se bude jednat o cca 1000 obyvatel. Z provozu souvisejícího s těmito záměry lze důvodně předpokládat negativní ovlivnění stávajících chráněných prostorů v dotčené lokalitě, které s předmětnými pozemky sousedí, a to zejména z hlediska navýšení dopravy na okolních komunikacích.

Požadavky č. 1 a 2 byly uplatněny z hlediska principu předběžné opatrnosti vzhledem k nutnosti minimalizace resp. eliminace potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. (1), odst. (2) a odst. (3) zákona č. 258/2000 Sb. a § 65 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb. a § 19 odst. (1) přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, dle něhož obsah regulačního plánu mj. obsahuje podmínky pro ochranu veřejného zdraví. Ochrana veřejného zdraví v oblasti ochrany před hlukem je dána požadavky definovaným i v § 30 a § 77 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s jeho prováděcím předpisem, tj. NV č. 272/2011 Sb.

Pro úplnost KHS JmK uvádí, že požadavky jsou adekvátní ustanovení § 19 odst. (1) písm. c), e), i) a m) zákona č. 183/2006 Sb. a současně limitu využití území uvedenému v části „4“. Vytváření a ochrana zdravých a bezpečných životních podmínek - 4.101 HLADINA HLUKU" praktické příručky „Limity využití území" (aktualizace limitů k 01.01.2019) a zveřejněné na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje (odkaz: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2591>).

Dále KHS JmK odkazuje na ustanovení § 14 odst. (2) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, z něhož vyplývá, že při zajišťování ochrany staveb proti vnějšímu hluku, zejména od dopravy, se musí přednostně uplatňovat opatření urbanistická před opatřeními chránícími jednotlivé stavby tak, aby byly splněny podmínky pro ochranu hluku v chráněném venkovním prostoru, chráněném venkovním prostoru staveb a chráněném vnitřním prostoru staveb.

KHS JmK uzavírá, že při respektování požadavků uvedených v závazné části tohoto stanoviska bude dán předpoklad pro naplnění cílů územního plánování vyplývajících z ustanovení § 18 zákona č. 183/2006 Sb., a to mj. vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

#### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*KHS upozorňuje na povinnost vyplývající z ustanovení dle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění. Vzato na vědomí. Regulační plán stanovuje podmínku provést v dalších stupních dokumentace pro výstavbu bytových a rodinných domů v ulici V Aleji podrobné výpočty intenzity hluku z dopravy. Závěry z hlukového posouzení budou zohledněny v projektové dokumentaci staveb tak, aby navrhované řešení vyhovělo platné legislativě. V případě překročení maximální povolené hladiny hluku ve venkovním prostoru, nebude u staveb při ulici V Aleji vymezován chráněný venkovní prostor, čemuž bude odpovídat i stavebně technologické řešení objektů. Na základě podrobných výpočtů intenzity hluku z dopravy vyvolané novou obytnou zástavbou bude nutné přijmout taková opatření, aby nebyly překročeny hygienické limity pro stávající obytnou zástavbu.*

Do Návrhu RP, části f) textové části byly zapracovány podmínky pro ochranu veřejného zdraví vyplývající ze stanoviska KHS JmK.

V části Odůvodnění byly upraveny nepřesnosti a chyby vyplývající z nesprávného zařazení komunikace v ulici V Aleji (místní komunikaci III. třídy - údaj vyplývající z pasportního informačního systému správce komunikace) dle stanoviska KHS JMK. Vyplývající limit „území zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy“ byl zapracován do Koordinačního výkresu.

## **8 MMB – Odbor životního prostředí**

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (OŽP MMB) na základě opakovaného společného jednání o Návrhu Regulačního plánu V Aleji, k. ú. Holásky, které se uskutečnilo dne 22.1.2019 a žádosti č.j. MMB/0089670/2019 o doplnění stanoviska uplatňuje stanovisko jako dotčený orgán k výkonu státní správy dle § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, a

- **dle ust. § 79 odst. 1 písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech**, v platném znění, s návrhem regulačního plánu **souhlasí za podmínky** úpravy textu:

„Na ulici V Aleji bude vybudováno stanoviště sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu, a to typu nadzemního kontejnerového stanoviště, případně typu stanoviště s podzemními kontejnery“

Odůvodnění:

V návrhu regulačního plánu je stanoveno vybudování podzemních kontejnerů v ulici V Aleji. OŽP MMB požaduje výše uvedou úpravu textu, protože je vhodné technické řešení stanoviště ponechat až do dokumentace pro územní řízení.

### **Vyhodnocení pořizovatele:**

OŽP MMB požaduje, aby technické řešení stanoviště na separované složky komunálního odpadu bylo řešeno až v rámci následujících povolenacích řízení (DÚR).

Do textové části Návrhu, kap. E) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí, likvidace odpadů byl upraven text i legenda k výkresům.

- **dle ust. § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny**, v platném znění, s návrhem regulačního plánu souhlasí.

### **Vyhodnocení pořizovatele:**

Bez připomínek. Ze stanoviska nevyplýnul žádný pokyn pro úpravu návrhu.

## **Vyhodnocení zapracování pokynů pořizovatele do návrhu regulačního plánu**

Pokyn pro úpravu návrhu	Zapracování pokynu
<b>5 Krajský úřad JMK – OÚPSŘ</b> 3. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpis	Doplněno Návrh - kapitola c) strana 10 Odůvodnění – kapitola Dešťová kanalizace strana 67 Odůvodnění – výkres O.1.3 vodní hospodářství
<b>6 Ministerstvo dopravy</b> Ad) Doprava letecká	Doplněno, vyhodnoceno Odůvodnění – kapitola d.1 strana 10, kapitola Doprava strana 58

<b>7 Krajská hygienická stanice JMK</b>	Zpracováno, upraveno Návrh - kapitola f) strana 13 Návrh – výkres 1 Hlavní výkres Odůvodnění – kapitola d.1 strana 11-14 Odůvodnění – výkres O.1.1 Koordinační výkres
<b>8 MMB – Odbor životního prostředí</b>	Zpracováno Návrh - kapitola b) strana 7, kapitola d) strana 13 Návrh – výkres 1 Hlavní výkres Odůvodnění – kapitola e) strana 50, kapitola Nakládání s odpady strany 78 Odůvodnění – výkres O.1.1 Koordinační výkres

### **Úprava návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky“ po veřejném projednání**

Po veřejném projednání zpracoval pořizovatel „Vyhodnocení výsledků po veřejném projednání Návrhu Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ – stanoviska dotčených orgánů“.

#### **Stanoviska dotčených orgánů a OÚPSŘ KrÚ JMK:**

Písemně se vyjádřily 3 dotčené orgány a OÚPSŘ KrÚ JMK:

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, stanovisko č.j. MPO 40772/2019 ze dne 27.5.2019
2. KHS JMK, stanovisko č.j. KHSJM 34864/2019/BM/HOK ze dne 27.6.2019
3. Krajský úřad JMK – OÚPSŘ, stanovisko č.j. JMK 95299/2019 ze dne 28.6.2019
4. Hasičský záchranný sbor JMK, stanovisko č.j. HSMB-2-120/2019 ze dne 1.7.2019

Dotčené orgány, které v rámci veřejného projednání neuplatnily svá stanoviska:

1. Ministerstvo životního prostředí
2. Obvodní báňský úřad
3. Státní pozemkový úřad
4. Ministerstvo kultury
5. Státní energetická inspekce
6. Krajská veterinární správa SVS pro Jm kraj
7. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR
8. Ministerstvo obrany ČR, sekce nakládání s majetkem
9. Ministerstvo dopravy
10. MMB – OŽP
11. Státní úřad pro jadernou bezpečnost
12. MMB – OD
13. MMB – OVLHZ

Doručená stanoviska byla ověřena, zda splňují základní náležitosti stanovisek dotčených orgánů (DO).

Plné znění stanovisek dotčených orgánů uplatněných u pořizovatele v rámci veřejného projednání, včetně vyhodnocení pořizovatele, je obsaženo v následujícím textu



## **1 Ministerstvo průmyslu a obchodu**

### **Stanovisko k návrhu regulačního plánu V Aleji pro veřejné projednání**

#### **ZÁVAZNÁ ČÁST**

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 67 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:

S návrhem regulačního plánu V Aleji souhlasíme bez připomínek.

#### **ODŮVODNĚNÍ**

Území řešené regulačním plánem leží mimo dobývací prostory výhradní ložiska nerostů schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů či chráněná ložisková území. Z toho důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

#### **Vyhodnocení stanoviska:**

*Stanovisko je souhlasné bez podmínek.*

*Ze stanoviska nevyplýnul žádný požadavek k úpravě návrhu regulačního plánu.*

## **2 Krajská hygienická stanice JMK**

### **Brno - Tuřany. k. ú. Holásky. V Aleji. Regulační plán, návrh, veřejné projednání - stanovisko**

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví věcně a místně příslušný dle ustanovení § 82 odst. (1) a odst. (2) písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“) a dle § 4 odst. (2) písm. b) a § 67 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 183/2006 Sb.“), v souladu s ustanovením § 2 odst. (2) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), uplatňuje k návrhu regulačního plánu nazvaného „Návrh Regulačního plánu V Aleji, k. ú. Holásky“ toto

#### **s t a n o v i s k o**

Po zhodnocení souladu předložených podkladů s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví KHS JmK s upraveným návrhem regulačního plánu nazvaným „Návrh Regulačního plánu V Aleji, k. ú. Holásky“ zveřejněným pro veřejné jednání na internetové adrese:

<https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-1-namestka-primatorky/odbor-uzemnihoplanovani-a-rozvoje/dokumenty/upd/porizovane-podrobnejsi-upd/regulacni-plan-v-aleji-ku-holasky/navrh-rpv-aleji/navrh-rp-pro-verejne-projednani/>

#### **s o u h l a s í**

#### **Odůvodnění:**

Dne 23. 5. 2019 obdržela KHS JmK do datové schránky od Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno, IČO: 44992785 (dále také „MMB, OÚPR“), oznámení, č. j.: MMB/0215016/2019, ze dne 23. 5. 2019, o veřejném

projednáni í návrhu regulačního plánu nazvaném „Návrh Regulačního plánu V Aleji, k. ú. Holásky" (dále také „Návrh RP"), který byl dle § 65 odst. 5 stavebního zákona upraven. Termín veřejného projednání byl stanoven na den 26. 6. 2019, lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů byla stanovena do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

Předkládaný upravený návrh regulačního plánu zpracoval [redacted] atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech, Hudcova 78, 612 00 Brno v květnu 2019 (číslo smlouvy: 4118051739).

Návrh RP obsahuje textovou a grafickou část. Grafická část obsahuje následující výkresy: 1 Hlavní výkres, 2 Výkres VPS VPO, 3 Výkres etapizace výstavby.

Odůvodnění návrhu RP obsahuje textovou a grafickou část. Grafická část obsahuje tyto výkresy:

O.1.1 Koordinační výkres, O.1.2 Koordinační výkres - doprava, O.1.3 Technická infrastruktura - vodní hospodářství, O.1.4 Technická infrastruktura - energetika, spoje, O.1.5 Koordinační výkres – vzorové řezy, O.2 Výkres širších vztahů, O.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, O.4 Výkres urbanistického řešení, O.5 Výkres urbanistického řešení - vizualizace.

Řešená plocha se nachází v městské části Brno-Tuřany, v k. ú. Holásky a je vymezena na východě ulicí V Aleji, na jihu blokem stávající zástavby a zahrádek, na západě prodlouženou ulicí Ledárenská a na severu opět blokem stávající zástavby. Návrh RP navrhuje v dané lokalitě zástavbu rodinnými domy, doplněnou jedním polyfunkčním domem při ul. V Aleji, včetně potřebné infrastruktury a městské zeleně.

KHS JmK uplatnila k druhému opakovanému společnému jednání dne 1. 2. 2019 pod č.j.: KHSJM 05411/2019/BM/HOK, sp. zn.: S-KHSJM 00518/2019 stanovisko se dvěma požadavky.

Tyto požadavky byly zohledněny a zpracovány do návrhu RP, a to konkrétně:

- v **Návrhu RP** do textové části do kapitoly f) Podmínky na ochranu veřejného zdraví a požární ochranu na str. 11 a do grafické části - do výkresu označeného 1 Hlavní výkres a
- v **Odůvodnění návrhu RP** do textové části do kapitoly d.1 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů - Ochrana veřejného zdraví - Ochrana před nepříznivými účinky hluku na str. 10 až 12 a do grafické části - do výkresu O.1.1 Koordinační výkres.

Předložený návrh RP byl ze strany KHS JmK posouzen ve smyslu ustanovení § 2 odst. (2) správního řádu a §4 odst. (2) písm. b) a § 67 odst. (2) stavebního zákona, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů provádějících, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Primárně se KHS JmK zabývala zejména otázkou potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování územního plánu v podobě deklarované v projednávaném návrhu změny predikovat zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek.

Na základě uvedených skutečností a po zhodnocení zdravotních rizik mohlo být vydáno souhlasné stanovisko k posuzovanému návrhu regulačního plánu.

#### **Vyhodnocení stanoviska:**

*Stanovisko je souhlasné bez podmínek.*

*Ze stanoviska nevyplýnul žádný požadavek k úpravě návrhu regulačního plánu.*

### **3 Krajský úřad JMK - OÚPSŘ**

#### **„Návrh Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky" - koordinované stanovisko ve smyslu § 4 odst. 7 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále OÚPSŘ), obdržel dne 23.05.2019 oznámení o konání veřejného projednání upraveného „Návrhu Regulačního plánu (RP) V Aleji, k.ú. Holásky" ve smyslu § 67 odst. 1 stavebního zákona, které se uskutečnilo dne 26.06.2019 v budově Magistrátu města Brna, Kounicova 67, Brno. Dle § 67 odst. 2 stavebního zákona dotčené orgány mohou uplatnit nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání stanoviska k částem řešení, které byly od opakovaného společného jednání změněny.

**OÚPSŘ vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona toto koordinované stanovisko:**

#### **A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)**

OŽP vydal k „Návrhu RP V Aleji, k.ú. Holásky" stanovisko v rámci společného jednání podle ustanovení § 65 stavebního zákona pod č.j. JMK 113435/2015 dne 14.10.2015.

OŽP vydal k „Návrhu RP V Aleji, k.ú. Holásky" stanovisko v rámci prvního opakovaného společného jednání podle ustanovení § 65 stavebního zákona pod č. j. JMK 73350/2018 dne 03.07.2018.

OŽP vydal k „Návrhu RP V Aleji, k.ú. Holásky" stanovisko v rámci druhého opakovaného společného jednání podle ustanovení § 65 stavebního zákona pod č. j. JMK 21605/2019 dne 08.02.2019.

Dne 29.05.2019 obdržel OŽP informaci o konání veřejného projednání upraveného „Návrhu RP V Aleji, k.ú. Holásky", které se uskutečnilo 26.06.2019 v zasedací místnosti č. 426 Magistrátu města Brna, Kounicova 67, Brno.

Oproti druhému opakovanému společnému jednání byly provedeny dílčí úpravy, které jsou shrnuty v textové části odůvodnění, kap. „Úprava Návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky po druhém opakovaném společném jednání, leden 2019" (str. 19 - 29).

**Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. §29 zákona č.129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů k „Návrhu RP V Aleji, k.ú. Holásky", k částem řešení, které byly od druhého společného jednání změněny, uplatňuje následující stanoviska:**

#### **1. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:**

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. x) výše uvedeného zákona v předchozím stupni projednávání vyloučil vliv návrhu regulačního plánu na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit soustavy Natura 2000. Dále zdejší orgán ochrany přírody konstatuje, že nemá k přeloženému „Návrhu RP V Aleji, k.ú. Holásky" připomínky, protože již z dokumentace pro druhé opakované společné jednání vyplývá, že byl splněn požadavek, aby dešťové vody odváděné do Holáseckých jezer byly před zaústěním vyčištěny pomocí odlučovače ropných látek.

Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem životního prostředí nejsou k návrhu RP předloženému k veřejnému projednání připomínky.

#### **Vyhodnocení stanoviska:**

*Stanovisko je souhlasné bez podmínek. Ze stanoviska nevyplýval žádný požadavek k úpravě návrhu regulačního plánu.*

### **B) stanovisko odboru dopravy**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy, jako dotčený orgán ve věci řešení krajských silnic II. a III. třídy podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění sděluje, že návrhem RP, tak jak byl předložen, není dotčeno řešení silnic II. a III. třídy.

#### **Vyhodnocení stanoviska:**

*V podání je konstatováno, že návrhem není dotčeno řešení silnic II. a III. třídy, tedy zájmy, který předmětný dotčený orgán ve svém stanovisku hájí.*

### **C) stanovisko odboru kultury a památkové péče**

Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje krajský úřad stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). V daném případě nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského odboru kultury a památkové péče.

#### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*V podání se konstatuje, že Odbor kultury a památkové péče není kompetentním orgánem k vydání stanoviska.*

*Ze stanoviska nevyplýval žádný požadavek k úpravě návrhu regulačního plánu.*

## **4 Hasičský záchranný sbor JMK**

### **Stanovisko dotčeného orgánu z hlediska ochrany obyvatelstva.**

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JmK“) v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedený návrh předmětného regulačního plánu, předložený oznámením č.j.: MMB/0215016/2019 ze dne 22. 5. 2019.

### **K předmětné dokumentaci vydává HZS JmK souhlasné stanovisko.**

Odůvodnění:

z předmětného návrhu RP je zřejmé, že v období od společného jednání nedošlo k rozhodným změnám, které by vyžadovaly přehodnocení požadavků ustanovení § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem HZS JmK rozhodl tak, jak je ve výroku uvedeno.

#### **Vyhodnocení stanoviska:**

*Stanovisko je souhlasné bez podmínek.*

*Ze stanoviska nevyplýval žádný požadavek k úpravě návrhu regulačního plánu.*

### **d.3 Soulad se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek**

#### **Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů**

Pořizovatel doručil návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s výzvou k uplatnění stanovisek podle § 67 odst. 4 stavebního zákona.

Ve lhůtě 30 dnů od doručení uplatnily stanoviska 3 dotčené orgány:

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, stanovisko č.j. MPO 95285/2019 ze dne 19.12.2019
  2. Ministerstvo životního prostředí, stanovisko č.j. MZP/2019/560/2341 ze dne 14.01.2020
  3. Hasičský záchranný sbor JMK, stanovisko č.j. HSBM-2-302/2019 ze dne 15.01.2020
- Stanoviska byla souhlasná, bez připomínek.

Vzhledem k tomu, že ostatní dotčené orgány ani krajský úřad stanovisko neuplatnily, má se dle § 67 odst. 4 stavebního zákona za to, že s rozhodnutím o námítkách a s vyhodnocením připomínek souhlasí.

#### **1. Ministerstvo průmyslu a obchodu**

##### **ZÁVAZNÁ ČÁST**

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 67 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:

S návrhem rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu regulačního plánu V Aleji souhlasíme bez připomínek.

##### **ODŮVODNĚNÍ**

Jelikož se území řešené regulačním plánem nachází mimo dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů či chráněná ložisková území, nemá vyhodnocení námitek a připomínek uplatněných k návrhu regulačního plánu na ochranu a využití nerostného bohatství na území města Brna žádný vliv.

#### **2. Ministerstvo životního prostředí**

Dne 20.12.2019 obdrželo Ministerstvo životního prostředí Vaši žádost č.j. MMB/0539458/2019 o vydání stanoviska podle § 67 odst. 4 zák. č. 183/2006 Sb., v platném znění, ve výše uvedené věci. Ministerstvo životního prostředí sděluje, že k předloženému návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných vůči shora citovanému návrhu Regulačního plánu "V Aleji, k.ú. Holásky" nemá žádné připomínky.

#### **3. Hasičský záchranný sbor JMK**

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JmK“) v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše

uvedenou dokumentaci, návrh předmětného regulačního plánu, předloženou oznámením č.j.: MMB/0539458/2019 ze dne 19.12. 2019.

## **K předmětné dokumentaci vydává HZS JmK souhlasné stanovisko.**

Odůvodnění:

Návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek, uplatněných k předmětnému návrhu RP, nejsou dotčeny požadavky uvedené v ustanovení § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem HZS JmK rozhodl tak, jak je ve výroku uvedeno.

### **e) Zdůvodnění navržené koncepce řešení**

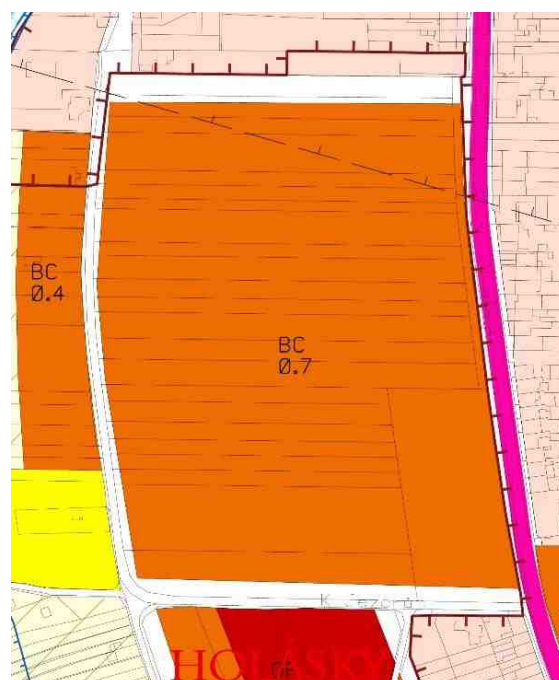
#### **Výchozí podmínky**

Řešená plocha se nachází na území městské části Brno – Tuřany, v její části Holásky. Založená ulicová zástavba Holásek kolem ulice V Aleji byla postupně zastavována směrem k ulici Ledárenské a územní plán předpokládá její postupnou dostavbu. V této městské struktuře je řešená plocha dodnes využívána pro zemědělské účely. V ulici Ledárenské byla vybudována nová městská splašková kanalizace. V jižním dotyku s řešenou plochou je městem připravována výstavba Domů s pečovatelskou službou (dále DPS), školky a rodinných domů, včetně potřebné infrastruktury. V rámci zpracování v předchozích fázích regulačního plánu byla provedena analýza současného stavu a definovány problémy dalšího rozvoje.

***Základní koncepce stanovená v regulačním plánu vychází z platného územního plánu, který navrhl v řešené ploše funkci bydlení. Původní záměr výstavby bytových domů byl rozporován městskou částí a obyvateli Holásek. V rámci projednání návrhu Regulačního plánu v prvním společném jednání byly uplatněny a prověřeny požadavky na zástavbu rodinnými domy. Návrh regulačního plánu pro opakované společné jednání navrhuje v řešené ploše zástavbu tvořenou rodinnými domy, doplněnou jedním polyfunkčním domem při ulici V Aleji.***

#### **Územní plán města Brna**

Řešená plocha je dle platného územního plánu města Brna navržena pro funkci bydlení. Z hlediska intenzity využití území je pro řešenou plochu bydlení stanoven index podlažních ploch na hodnotu 0,7.



**V řešené ploše jsou připravovány technické a dopravní stavby, které regulační plán respektuje.**

**Dokumentace k územnímu řízení, dokumentace pro stavební povolení, dokumentace pro provedení stavby – Technická infrastruktura v lokalitě Brno Tuřany - Holásky (IKA Brno s.r.o.)**

Podrobnější projektová dokumentace řešila návrh stavby, která bude sloužit jako základní technický předpoklad rozvoje území - výstavba DPS a bytových/rodinných domů při ulici Ledárenské. Dokumentace řešila technické problémy odkanalizování území a napojení nových sítí na stávající rozvody vody a plynu. Návrhem je založen základní dopravní skelet pro obsluhu území. Dokumentace bude z hlediska lhůt časové platnosti aktualizována.

**Dokumentace územní rozhodnutí stavby (DÚR) – Prodloužení ulice Ledárenské (MATULA, projekce dopravních staveb)**

Dokumentace řeší novou komunikaci vedenou v trase stávající účelové komunikace. Nová komunikace je řešena včetně řešení uložení potřebné technické infrastruktury. Dokumentace neřeší napojení na plochu řešenou RP.

**V dotyku s řešenou plochou je připravována výstavba DPS, rodinných domů a mateřské školy. Návrh regulačního plánu dává tyto záměry do kontextu řešení dopravní a technické infrastruktury a bilancí potřebného vybavení Holásek.**

**Brno – Holásky – Rodinné bydlení, DPS, MŠ**

(P.P. Architects, 2016)

Návrh zástavby řešeného území vychází z urbanismu navazujících ulic a charakteru zde převažujícího rodinného bydlení. Jde o různě na sebe vzájemně navazující řadové domy o dvou až třech nadzemních podlažích. Jejich kubický vzhled s plochými střechami je cíleně narušován odlišnými odskoky od uliční čáry, aby nevznikal mohutnou hmotou nabubřelý monoblok či jinak ve svém měřítku nevhodný stavební soubor. Nejedná se tedy o tradiční bytové domy, nýbrž o soubor rodinného bydlení, kde jsou jednotlivé byty různě situovány do jakoby rostlé zástavby dvojic „rodinných“ domů.

Objekt DPS je záměrně navržen v obdobném charakteru jako obytný soubor rodinného bydlení včetně hmotových odskoků od uliční čáry, s jednotící výškou o třech podlažích. Vytváří dvě křídla a celkově uzavírá nové nároží půdorysně ve tvaru L. Na soubor DPS přímo navazuje přízemní dvoutřídní mateřská škola, dopravně přístupná podél DPS tzv. pojezdovým chodníkem.

Dům s pečovatelskou službou:

Zastavěná plocha: 2 090 m<sup>2</sup>  
Hrubá podlahová plocha: 5 840 m<sup>2</sup>  
570 m<sup>2</sup>  
Počet lůžek: cca 120

Mateřská škola:

Zastavěná plocha: 690 m<sup>2</sup>  
Hrubá podlahová plocha:  
Počet dětí: 2 x 28

Soubor rodinného bydlení:

Zastavěná plocha: 2 610 m<sup>2</sup>  
Hrubá podlahová plocha: 7 390 m<sup>2</sup>  
Počet bytů: cca 70-80



**Na řešené ploše měl investor konkrétní záměr pro výstavbu bytových domů. Zpracovaná urbanistická studie dokladuje vývoj představ o způsobu zástavby a využití lokality.**

### **Urbanistická studie – Obytný soubor Holásecká jezera**

(Ateliér KO&SA, 2008)

Urbanistická studie řešila návrh zástavby pro investora (KOMFORT, a.s.). Navrhovány byly především obytné domy s uváděnou podlažností 3:NP. V dotyku se stávající zástavbou ze severu byly navrhovány rodinné domy. Z hlediska dopravní obsluhy byly navrhovány dvě nové komunikace propojující ulici V Aleji s ulicí Ledárenskou. Z hlediska prostorového uspořádání byly stávající ulice obestavěny řadovou zástavbou bytových domů. Vnitroblok byl navržen k zastavění formou městských domů kombinující a zdůrazňující příčné linie s bodovou strukturou.

#### **Základní bilance**

Dosažitelné hrubé podlažní plochy (HPP) 45 600 m<sup>2</sup>

IPP – 0,8





***V rámci přípravy na využití řešené plochy pro intenzivnější zástavbu byla provedena úprava IPP ÚPmB. Pro posouzení tohoto navýšení byl městem Brnem zadán posudek. Posudek dokladuje vývoj představ o způsobu zástavby a využití lokality.***

### ***Posouzení intenzity využití území – lokalita V Aleji***

(Doc. Ing.arch. Mužík, 2010)

Cílem posudku bylo zhodnocení úpravy indexu využití území v řešené lokalitě z hodnoty IPP 0,5 na IPP 0,7. V rámci posudku byly formulovány zásady návrhu nového obytného souboru, prezentované konkrétním urbanistickým návrhem. V ulici V Aleji dotvořit oboustranně vyvážený profil hlavního veřejného prostoru. Ulici Ledárenskou uspořádat tak, aby izolované RD zajistily přechod zástavby do volné příměstské krajiny. Uvnitř řešeného území umístit malé bytové domy (3 – 4 NP) s cílem obohatit prostorovou kompozici. Uvnitř řešeného území vytvořit jeden větší veřejný pobytový prostor. V závěru je doporučení návratu na hodnotu IPP 0,5.



### Postup a vývoj návrhu urbanistické koncepce

V první fázi zpracování návrhu regulačního plánu byly zpracovány tři pracovní varianty možné zástavby řešené plochy. První dvě varianty byly představeny veřejnosti a vlastníkům pozemků. Na základě jejich připomínek byla zpracována třetí pracovní varianta, která byla rozpracována do návrhu regulačního plánu.

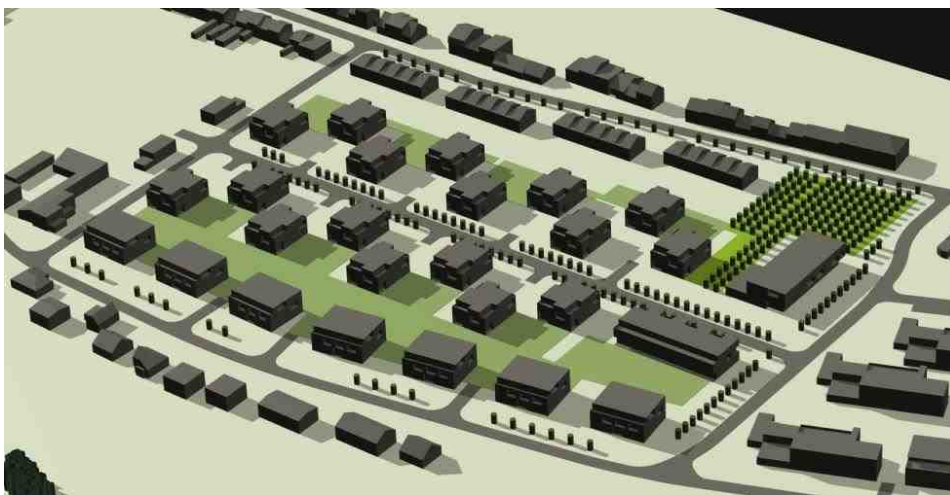
### **Pracovní varianta 01 návrhu RP**

Návrh dotvářel ulici V Alejí výstavbou řadových rodinných domů. Do ulice V Aleji byl také v jižní části situován park. Pro dosažení prostorové i funkční prostupnosti územím byla navržena zástavba bodovými bytovými viladomy. Viladomy byly navrhovány jako třípodlažní, parkování bylo řešeno převážně pod objekty. Z hlediska obsluhy byla vytvořena střední obslužná páteř jako zklidněná ulice s alejí.

#### *Základní bilance*

Dosažitelné hrubé podlažní plochy (HPP) 33 160 m<sup>2</sup>

IPP – 0,6



### **Pracovní varianta 02 návrhu RP**

Návrh dotvářel ulici V Aleji výstavbou bytových domů. Držením založené stavební čáry směrem od města vytvářel nově veřejné prostranství – náměstíčko. Ve střední části nového obytného souboru byl navržen park. V doteku se stávajícím blokem byly navrženy řadové rodinné domy. K prodloužené ulici Ledárenské byly orientovány viladomy. V kontextu s ústředním parkem byl vnitroblok využit pro skupinu bytových domů využívající příznivou orientaci fasád západ – východ. Z hlediska obsluhy byly navrženy dvě nové příčné obslužné komunikace.

#### **Základní bilance**

Dosažitelné hrubé podlažní plochy (HPP) 40 120 m<sup>2</sup>

IPP – 0,7



## ***Návrh regulačního plánu pro první společné jednání***

V ulici V aleji byla navržena zástavba bytovými domy vytvářející v nové uliční čáře veřejný prostor (náměstíčko) zajišťující odstup od stávající zástavby a oživující stávající monotónní dlouhou ulici. Nejedná se o náhradu stávající návsi Holásek, ale o uplatnění základních urbanistických prvků při zakládání nových urbanistických struktur města. Jižní část řešené plochy byla určena pro výstavbu rodinných domů, pokrývajících požadavky vlastníků pozemků. Tato skupina měla vytvořeny podmínky pro relativně na okolí nezávislou výstavbu rodinného bydlení se zahradami, dle požadavků jednotlivých stavebníků. Zástavba bytovými domy vytvářela novou svébytnou obytnou skupinu. Bytové domy byly navrženy jako třípodlažní s parkováním pod objekty. V části přiléhající ke stávajícímu vnitrobloku, byla navržena skupina řadových rodinných domů. V centru nového obytného souboru byl navržen veřejný park, zajišťující vhodné prostředí pro denní rekreaci obyvatel.

### ***Základní bilance***

Dosažitelné hrubé podlažní plochy (HPP) 38 420 m<sup>2</sup>

IPP – 0,7



**V rámci prací na Regulačním plánu jsou sledovány vlastnické vztahy v řešené ploše.**

### **Vlastnické vztahy**

Důležitým východiskem pro návrh budoucího využití jsou vlastnické vztahy a rozložení jednotlivých parcel v území. Převážná část pozemků v řešené ploše je ve vlastnictví soukromých osob.

#### Bilance vlastnických vztahů

	velikost plochy (m <sup>2</sup> )	%	
Soukromé vlastnictví - fyzické osoby	42 739	60	
Soukromé vlastnictví - právnické osoby	6 751	9	
Statutární město Brno	21 730	31	
CELKEM	71 220	100	



Stávající stav



Vztah k navržené zástavbě

**V rámci prací na Regulačním plánu pro první společné jednání byly hodnoceny vlastnické vztahy v řešené ploše.**

### Požadavky vlastníků pozemků na využití území

Podstatným východiskem pro návrh regulačního plánu pro první společné jednání bylo vyhodnocení požadavků vlastníků pozemků na budoucí využití území. Polovina vlastníků pozemků (v přepočtu na plochu pozemků) požaduje využití území v souladu s platným ÚPmB. Třetina vlastníků pak požaduje využití území pouze pro výstavbu rodinných domů.

#### Požadavky na využití území

Využití území	velikost plochy (m <sup>2</sup> )	%	
Nesouhlas s výstavbou	0	0	0
Bez vyjádření	10 701	16	
Bytové a rodinné domy	32 065	49	
Rodinné domy	22 500	35	
CELKEM	65 266	100	



## Urbanistická koncepce návrhu pro opakované společné jednání

Stávající zastavění v okolí řešené lokality vytváří blokovou strukturu rodinných domů převážně řadového charakteru. Řešené území (A) je v současnosti enklávou zemědělsky využívaných ploch jednoho bloku mezi ulicemi V Aleji a Ledárenská.

Blok zastavění (B) přiléhající ze severu k řešené lokalitě je tvořen převážně rodinnými domy. Od řešené plochy je možno vytvořit podmínky pro vstup do dnes nevyužitého vnitrobloku a tím umožnit jeho intenzivnější využití. Z jižní strany přiléhá k řešené lokalitě dnes nevyužitá území (C), ve kterém je připravován záměr města Brna na výstavbu domu s pečovatelskou službou a bytových domů. V obou případech se jedná o třípodlažní zástavbu.

Ze západní strany (D) jsou ve stávajících zahrádkách postupně realizovány samostatně stojící rodinné domy.



Zástavba v ulici V Aleji je utvářena rodinnými domy různé podlažnosti (2 až 3.NP) převážně zastřešených sedlovými střechami s využitím podkroví.





## Principy navržené koncepce

- nové zastavění reaguje na okolní urbanistickou strukturu a vytváří čtyři bloky zástavby **(1)** tvořené dvoupodlažními rodinnými domy mezi ulicemi V Aleji a Ledárenskou
- intenzita zastavění záměrně klesá od ulice V Aleji k ulici Ledárenské (od zástavby řadovými RD po zástavbu volně stojícími domy)
- zastavění v ulici V Aleji tvoří dvoupodlažní řadové rodinné domy, pouze u zastávky MHD je situován třípodlažní bytový dům **(2)** s integrovanou vybaveností v přízemí objektu
- ve středu řešeného území je navrženo intimní veřejné prostranství **(3)** formou parkově upravené plochy s dětským hřištěm a mobiliářem pro krátkodobé využití volného času obyvatel přilehlého území
- po obvodu území jsou navrženy obslužné komunikace
- dopravní obsluha střední části území je navržena formou obytných zón **(4)** s preferencí pěšího pohybu s návazností na navržené veřejné prostranství s parkovou úpravou
- navržená parcelace a způsob zástavby v maximální možné míře respektuje stávající parcelaci území
- veřejná prostranství a umístění objektu bytového domu co nejvíce respektuje pozemky ve vlastnictví města Brna
- navržený způsob zástavby (velikostí stavebních objemů, podlažnosti a způsobem dopravní obsluhy) navazuje na přilehlou strukturu zastavění Holásek



## Občanské vybavení

**Pro potřeby návrhu regulačního plánu bylo provedeno vyhodnocení veřejného občanského vybavení v Holáskách v kontextu s městskou částí Brno – Tuřany**

### Rozvojový potenciál Holásek

Základní bilance řešené plochy, včetně navazujícího území, je východiskem pro návrh a vyhodnocení obslužnosti Holásek a MČ Brno - Tuřany občanskou vybaveností. Očekávaný nárůst Holásek je dán koncepcí platného územního plánu města Brna a dílčích rozvojových projektů.

#### Rodinné domy + bytový dům – lokalita „V Aleji“ (řešená plocha RP)

Počet objektů bytových domů	1
Počet bytových jednotek v bytových domech	25
Počet rodinných domů	75
Počet obyvatel	279

#### DPS - rodinné domy – Holásky (studie)

Počet bytových jednotek v rodinných domech	70 – 80
Počet obyvatel	240

#### Obytná zástavba – Holásky Písníky (DÚR)

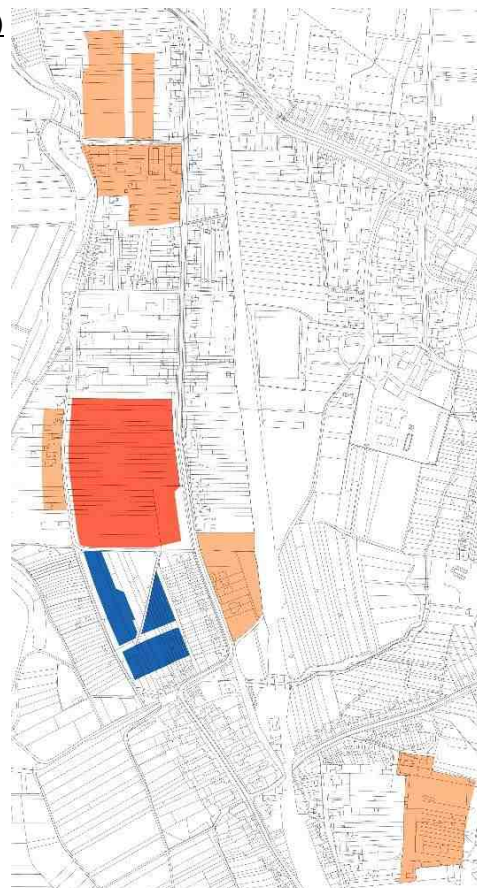
Počet bytových jednotek v bytových domech	63
Počet obyvatel	135

#### Rozvojové plochy pro bydlení v Holáskách

Počet objektů – RD - stav	37
Počet objektů – RD - potenciál	94
Počet obyvatel	395

#### Holásky - Navrhovaný počet obyvatel

Lokalita „V Aleji“	280	
DPS - RD – Holásky	240	
Rozvojové plochy bydlení	530	
<b>CELKEM</b>	<b>1 050</b>	



### Mateřské školy

#### Stávající stav

Na území MČ Tuřany (část Holásky a Tuřany) se v současnosti nachází tři mateřské školky.

#### V docházkové vzdálenosti

MŠ V Aleji 2	1 třída	22 dětí
--------------	---------	---------

#### Mimo docházkovou vzdálenost

MŠ Holásecká 11	3 třídy	80 dětí (Dvorska – 1/28 dětí)
MŠ U Lípy Svobody 3	3 třídy	71 dětí

## Požadavky na kapacity MŠ

Bilance potřeb kapacity MŠ k počtu nových obyvatel – **Lokalita „V Aleji“**

	obyvatel	ukazatel (děti/1000 ob)	potřeba (míst)
Navrhovaný počet obyvatel	280	25 - 30	7 - 9

Bilance potřeb kapacity MŠ k počtu nových obyvatel - **Holásky**

	obyvatel	ukazatel (děti/1000 ob)	potřeba (míst)
Navrhovaný počet obyvatel	1 050	25 - 30	26 - 32

## Návrh

V rámci projektové přípravy vybudování DPS a rodinných domů při ulici Ledárenská je navržena nová mateřská školka, pokrývající potřeby očekávaného nárůstu obyvatel v Holáskách.

### **Navrhovaná MŠ – dle studie DPS**

Počet účelových jednotek

2 třídy

Počet dětí

56

Navrhovaná mateřská škola pokrývá požadavky pro umístění dětí v nových plochách bydlení v Holáskách, včetně lokality „V Aleji“ navrhované regulačním plánem.

Pro lokalitu „V Aleji“ se nová mateřská škola nachází ve velmi příznivé docházkové dostupnosti 400 m (10 minut dětské chůze). Pro potřeby celé MČ Tuřany se MŠ nachází ve vzdálenosti cca 200 m od zastávky hromadné dopravy v ulici V Aleji.

Lokalizace stávajících a navrhované MŠ v Holáskách



## Základní školy

### Stávající stav

Na území Tuřan se v současnosti nachází základní škola Měšťanská 21. Jedná se o úplnou základní školu s rozšířenou výukou TV.

#### ZŠ Měšťanská 21

	Počet tříd	Počet ročníků	Počet žáků	Průměrný počet žáků na třídu	kapacita
1. stupeň	10	5	225	22,50	
2. stupeň	12	4	236	19,66	
Celkem <sup>1)</sup>	22	9	461	20,95	<b>600</b>

Výroční zpráva za školní rok 2016/2017

Současná ZŠ Měšťanská je rozdělena do tří od sebe poměrně vzdálených budov, jejichž využití je cca 75 %. S rozvojem obytné výstavby by bylo nutné řešit kapacitu školy alespoň přístavbou současného centrálního objektu. Naplněnost ZŠ je 75 %.  
(Koncepte obecního školství do roku 2020, OŠMT MMB).

Statistika počtu žáků v ZŠ v letech 2012 – 2017

ZŠ Měšťanská (Tuřany)

	2012/ 2013	2013/ 2014	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017
Počet tříd	21	22	22	22	22
Počet žáků	429	447	439	455	464
Průměr	20,43	20,32	19,95	20,68	21,09
Rezerva Kapacita ZŠ – 600 žáků <sup>1)</sup>	171	153	161	145	<b>136</b>

Výroční zpráva za školní rok 2016/2017 - OŠMT MMB, 2017

<sup>1)</sup> Základní škola Brno, Měšťanská 21 - Výroční zpráva, školní rok 2016/2017

### Požadavky na kapacity ZŠ

Bilance potřeb kapacity ZŠ k počtu nových obyvatel – **Lokalita „V Aleji“**

navrhovaný počet obyvatel	ukazatel (žáci/1000 ob)	potřeba 1 – 5 ročník (míst)	potřeba 6 – 9 ročník (míst)	potřeba celkem (míst)
280	90	14	11	cca 25

Bilance potřeb kapacity ZŠ k počtu nových obyvatel - **Holásky**

navrhovaný počet obyvatel	ukazatel (žáci/1000 ob)	potřeba 1 – 5 ročník (míst)	potřeba 6 – 9 ročník (míst)	potřeba celkem (míst)
1 050	90	53	42	cca 95

Docházková vzdálenost I. stupeň

800 m

Docházková vzdálenost II. stupeň

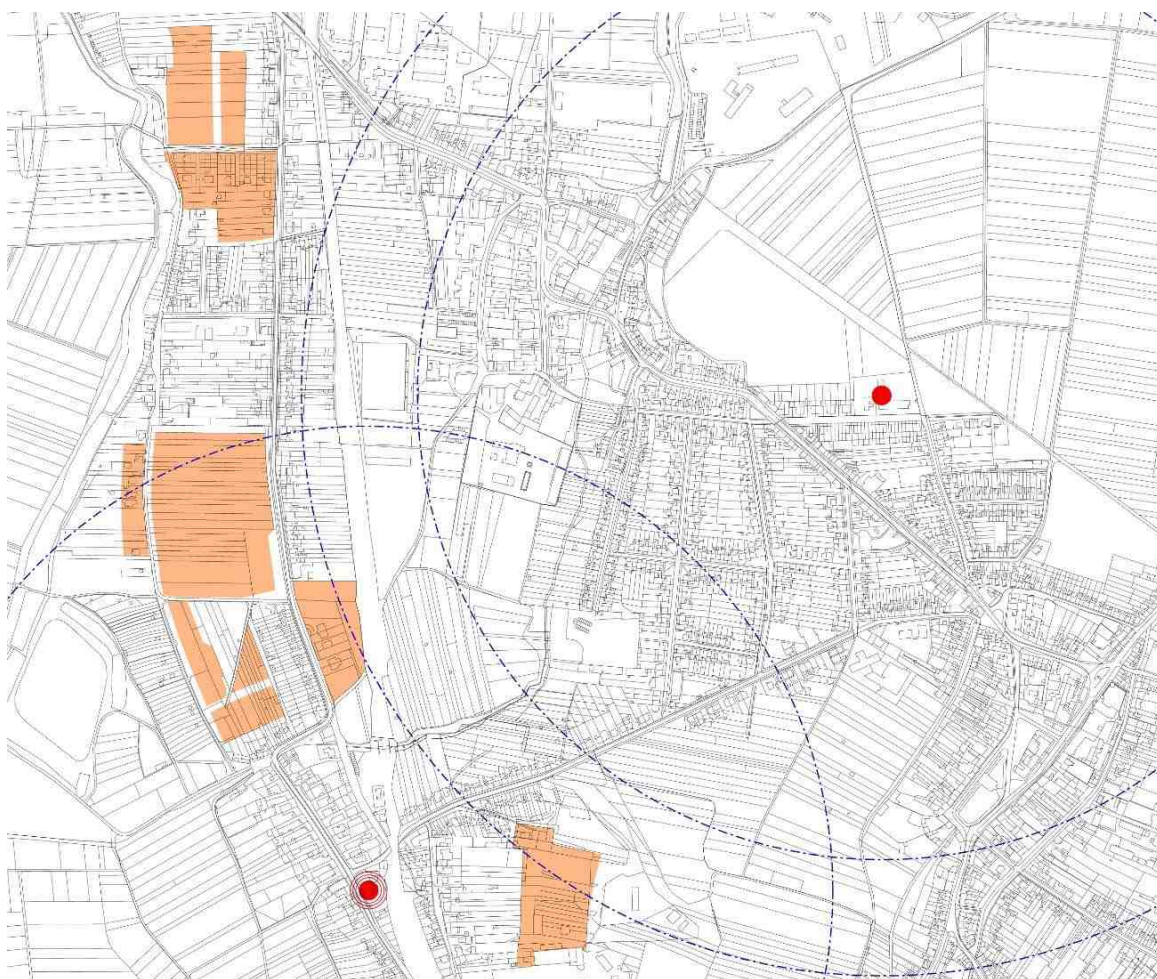
1 000 m

## Návrh

Stávající základní školy pokrývají požadavky pro umístění dětí v nových plochách bydlení v Holáskách, včetně lokality „V Aleji“ navrhované regulačním plánem. S možným vlivem na místa v bilancovaných základních školách je však možno očekávat v souvislosti s rozvojem v lokalitě Žlíbky na území MČ Brno Chrlice.

Pro oblast Holásky by bylo velmi žádoucí posílit místní školu na Požární pro žáky I. stupně. Nové rozvojové lokality v Holáskách by se dostaly do velmi příznivé docházkové vzdálenosti školy I. stupně. Zároveň by byly vytvořeny podmínky pro relativně bezpečný přístup dětí z nových obytných souborů do školy.

### Lokalizace stávajících objektů ZŠ v Holáskách



### **Komerční občanské vybavení**

Komerční vybavení je regulačním plánem navrhováno v rámci bytového domu s polyfunkčním vybavením při ulici V Aleji v návaznosti na zastávky MHD. Omezená velikost jednotlivých komerčních provozů by měla zajistit potřebnou skladbu vybavení, odpovídající velikosti navrhované obytné skupiny. Mohlo by se jednat o obchod, drobné služby, ordinaci lékaře apod. Reálné využití však bude přímo úměrné požadavkům trhu a vytvoření podnikatelsky výhodných podmínek ze strany města a městské části

## **Veřejná prostranství**

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, jsou návrhem regulačního plánu vymezeny plochy veřejných prostranství. Dle § 7, odst. 2 uvedené vyhlášky se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

### *Požadavky na veřejná prostranství*

Plocha bydlení dle ÚPmB	57 850 m <sup>2</sup>
Minimální požadavek na veřejná prostranství	2 893 m <sup>2</sup>

Regulační plán navrhuje pozemky městské zeleně a pozemky komunikací a prostranství místního významu, které je možno bez pozemních komunikací bilancovat jako veřejné prostranství.

Pro odůvodnění navržené koncepce řešení je jako veřejné prostranství bilancován parčík obytné skupiny a veřejné prostranství při ulici V Aleji.

### **Navrhovaná veřejná prostranství**

Městská zeleň – parčík obytné skupiny	1 872 m <sup>2</sup>	
Veřejné prostranství	1 033 m <sup>2</sup>	
<b>CELKEM</b>	<b>2 905 m<sup>2</sup></b>	



## **Vymezení a využití pozemků, umístění a prostorové řešení staveb**

Regulační plán stanovil v řešené ploše podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků navazují na regulativy pro uspořádání území platného územního plánu města Brna, vztahující se k plochám čistého bydlení.

Regulačním plánem jsou vymezeny pozemky:

- Bydlení v bytových domech
- Bydlení v rodinných domech
- Komunikací a prostranství místního významu
- Městské zeleně

Pro tyto pozemky jsou stanoveny podrobné podmínky využití pozemků, stavebního využití pozemků a podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb.

### **Pozemky bydlení v bytových domech**

Pozemky mohou být využity pouze pro bydlení v bytových domech doprovázené obytnou zelení. V prostoru veřejného prostranství při ulici V Aleji je požadováno obchodní využití parteru bytových domů. Výška zástavby je stanovena max. na tři nadzemní podlaží nebo dvě plná nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.

Každý stavební pozemek pro bytové domy musí být napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Každý bytový dům musí mít zajištěnu kapacitu odstavných a parkovacích stání dle požadavků příslušné normy. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny v retenčních nádržích, které budou příslušet k řešeným nemovitostem.

Stavební využití pozemků a podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb je podrobně stanoveno v textové části návrhu RP.

### **Pozemky bydlení v rodinných domech**

Pozemky mohou být využity pouze pro bydlení v rodinných domech doprovázené zahradou. Výška zástavby je stanovena max. na dvě nadzemní podlaží nebo jedno plné nadzemní podlaží s možností obytného podkroví

Každý stavební pozemek pro rodinné domy musí být napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Každý rodinný dům musí mít na svém pozemku zajištěna dvě parkovací stání. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch musí být zachyceny na vlastním pozemku.

Stavební využití pozemků a podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb je podrobně stanoveno v textové části návrhu RP.

### **Pozemky komunikací a prostranství místního významu**

Vymezené pozemky zajišťující především dopravní a technickou obsluhu pozemků bydlení. Dále se předpokládá využití pozemků pro stavby dotvářející veřejná prostranství - chodníky, městský mobiliář, stromořadí, doprovodná zeleň. V prostoru veřejného prostranství při ulici V Aleji je požadováno umístění doprovodné městské zeleně, vzrostlé městské zeleně a městského mobiliáře.

Stavební využití pozemků je podrobně stanoveno v textové části návrhu RP.

### **Pozemky městské zeleně**

Vymezené pozemky vytváří ucelené plochy městské zeleně, které jako místní parčík slouží pro relaxaci obyvatel přilehlého území.

Stavební využití pozemků je podrobně stanoveno v textové části návrhu RP.

Regulačním plánem jsou určeny podrobné regulativy pro stanovení podmínek umístění a prostorové řešení staveb:

- Stavební čára
- Stavební hranice
- Mezní stavební hranice
- Obchodní parter
- Městské veřejné prostranství
- Oblast průlehů
- Úsek vjezdů
- Trasa pěšího průchodu pozemky
- Stromořadí
- Dětské hřiště
- Nadzemní hydrant
- Transformovna
- Stanoviště sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu
- Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu
- Míra zastavění pozemku pro všechny stavby
- Výška hlavní stavby
- Typ zástavby
- Kóta rozhodujících vzdáleností u prostorových regulací
- Rozhraní pozemků rozdílné prostorové regulace

Podrobný výklad regulativů je definován v textové části návrhu RP a je doprovázen výkladem pojmů.

### ***Postup realizace změn v území (etapizace)***

Regulační plán vymezuje pro potřeby realizace řešené plochy jednotlivé stavební celky. Stavební celek je soubor pozemků, pro které jsou stanoveny podmínky etapizace výstavby a podmínky pro další projektovou přípravu.

Pro stavební celky je regulačním plánem stanovena vnitřní etapizace. Etapizace spočívá ve vymezení I. etapy realizace příslušného stavebního celku, která zajistí připravenost území pro realizaci výstavby. II. etapou je pak následující vlastní výstavba rodinných a bytových domů.

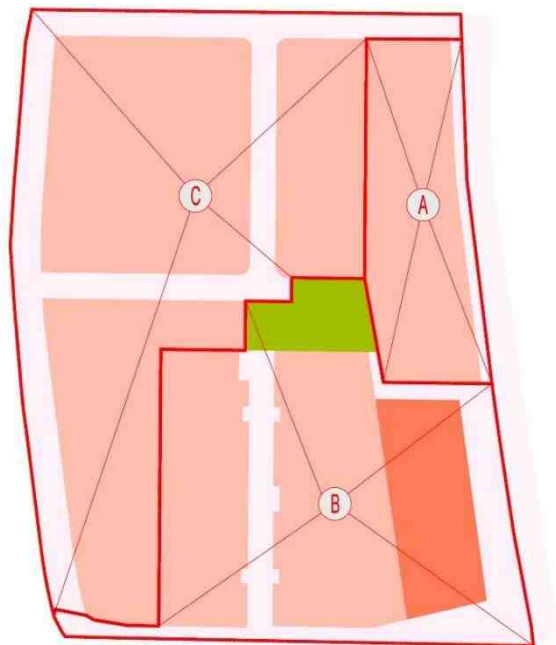


## Návrh stavebních celků

**A** – Výstavba RD při ulici V Aleji

**B** – BD s polyfunkčním využitím a RD v jižní části s vazbou na nové dopravní propojení k DPS

**C** – Výstavba RD s vazbou na ulici Ledárenskou



### **Stavební celek A**

Jde o pokračování výstavby rodinných domů kolem ulice V Aleji. Upraven bude veřejný uliční prostor ulice V Aleji, nové objekty budou napojeny na stávající síť technické infrastruktury.

Vzhledem k připravenosti realizace tohoto stavebního celku není stanovena I. etapa realizace.

### **Stavební celek B**

Jedná se o připravované jižní dopravní propojení ulice V Aleji s ulicí Ledárenskou – nová ulice K jezerům. Součástí výstavby místní komunikace je i potřebná technická infrastruktura. Jedná se o samostatnou investici města.

Nová komunikace a technická infrastruktura vytvoří předpoklady pro výstavbu bytového domu s polyfunkčním využitím při ulici V Aleji, včetně veřejného prostranství. Vše bude realizováno na městských pozemcích. Na převážně městských pozemcích je do tohoto stavebního celku zahrnut veřejný parčík obytné skupiny. Z hlediska zástavby je do tohoto stavebního celku navržena skupina rodinných domů v jižní části řešené plochy.

Vzhledem k nepřipravenosti realizace tohoto stavebního celku je stanovena I. etapa realizace.

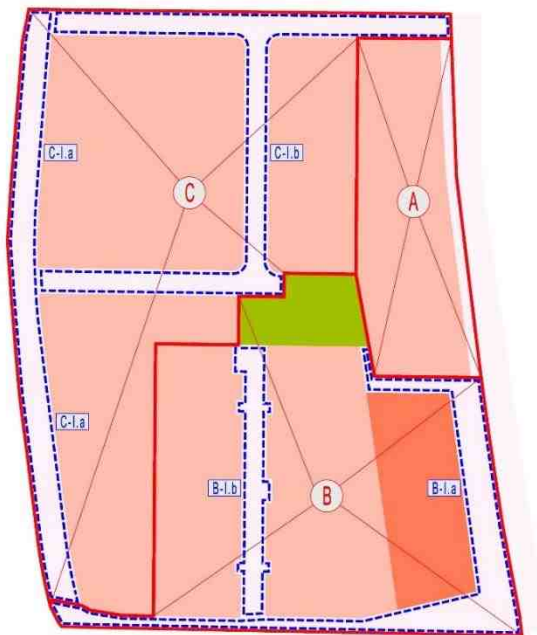
### **Stavební celek C**

Představuje výstavbu rodinných domů při ulici Ledárenské, rodinných domů kolem nového systému vnitřních obytných zón a rodinných domů lemujících nové dopravní propojení v severní části řešené lokality. Stavební celek má navržený systém obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou pouze s vazbou na ulici Ledárenskou.

Z hlediska výstavby je do tohoto stavebního celku umístěna skupina rodinných domů kolem ulice Ledárenské a skupina rodinných domů v severní a střední části řešené plochy.

Vzhledem k nepřipravenosti realizace tohoto stavebního celku jsou stanoveny I. etapy realizace.

**Z hlediska postupu realizace (etapizace) jednotlivých stavebních celků je navržen tento postup:**



### **Realizace stavebního celku B**

Realizace je nezávislá na ostatních stavebních celcích.

#### **1. etapa realizace stavebního celku**

##### ***B-1.a - Bytový dům s polyfunkčním využitím***

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu pro obsluhu výstavby DPS, jako podmiňující investice výstavby bytového domu s polyfunkčním vybavením.

Dešťová kanalizace, varianty:

- napojení s regulovaným odtokem do stávající kanalizace v ulici V Aleji (větev odvodnění do Holáseckých jezer)
- zasakovací studny
- napojení dešťové kanalizace s regulovaným odtokem do Holáseckých jezer

##### ***B-1.b - Skupina rodinných domů jižní části vnitrobloku***

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu, napojené na nové propojení mezi ulicemi V Aleji a Ledárenskou, jako podmiňující investice výstavby skupiny rodinných domů.

Vydání DUR pro výstavbu této skupiny rodinných domů je podmíněno dohodou o parcelaci mezi vlastníky pozemků a uzavřením plánovací smlouvy mezi investory a městem Brnem na tuto část realizačního stavebního celku.

Dešťová kanalizace, varianty:

- zasakovací průlehy a zasakovací studny
- napojení dešťové kanalizace s retencí a regulovaným odtokem do Holáseckých jezer

### **Realizace stavebního celku C**

Realizace je podmíněna realizací stavebního celku B – dopravní a technická infrastruktura.

#### **1. etapa realizace stavebního celku**

##### ***C-I.a - Skupina rodinných domů kolem ulice Ledárenské***

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu v ulici Ledárenské, jako podmiňující investice výstavby skupiny rodinných domů.

Vydání DUR pro výstavbu této skupiny rodinných domů je podmíněno dohodou o parcelaci mezi vlastníky pozemků a uzavřením plánovací smlouvy mezi investory a městem Brnem na tuto část realizačního stavebního celku.

##### ***C-I.b - Skupina rodinných domů severní části vnitrobloku***

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu severního propojení ulic V Aleji a Ledárenské a vnitřních obytných zón, jako podmiňující investice výstavby skupiny rodinných domů.

Vydání DUR pro výstavbu této skupiny rodinných domů je podmíněno dohodou o parcelaci mezi vlastníky pozemků a uzavřením plánovací smlouvy mezi investory a městem Brnem na tuto část realizačního stavebního celku.

**Z hlediska postupu realizace (etapizace) řešené plochy jako celku se předpokládá tento postup:**

#### ***1. Etapa***

Výstavba rodinných domů kolem ulice V Aleji. Napojení na stávající infrastrukturu.

#### ***2. Etapa***

Výstavba bytového domu s vybaveností (polyfunkčního objektu), veřejného prostranství u zastávky MHD v ulici V Aleji a výstavba skupiny rodinných domů západně od bytového domu. Realizace parčíku obytné skupiny. Realizace nové ulice K jezerům ve vazbě na výstavbu DPS a mateřské školky.

#### ***3. Etapa***

Dokončení zástavby řešené plochy rodinnými domy. Realizace severního dopravního propojení na ulici Ledárenskou a rekonstrukce ulice Ledárenské. Realizace obytných zón a technické infrastruktury v této části plochy.



## Doprava

### Řešení širších vztahů

Řešená plocha se nachází v městské části Brno – Tuřany, místní část Holásky na západním okraji stávající zástavby. Na jižní a severní straně je ohraničeno nízkopodlažní zástavbou, na straně západní je ohraničeno polní cestou v trase prodloužené ulice Ledárenské, na straně východní potom sběrnou komunikací v ulici V Aleji.

Z hlediska druhů dopravy má pro území význam pouze doprava silniční a to jak individuální tak hromadná. V blízkosti řešené plochy prochází železniční trať, jejíž význam je však pro řešenou plochu minimální. Využití nejbližší vlakové stanice v Chrlících je pro převažující směr dopravy na centrum města neefektivní ve srovnání s městskou hromadnou dopravou (autobusy). Pěší a cyklistická doprava z hlediska širších vazeb má význam především jako doprava rekreační – vycházkové trasy podél Holáseckých jezer a pěší a cyklistické trasy podél Svratky.

### Výhledové řešení silniční sítě

Z hlediska širších dopravních vazeb má pro řešenou plochu určitý význam připravovaný silniční obchvat městské části Tuřany po jejich východním okraji, jenž je připravován městem Brnem. Tato komunikace však ovlivní dopravní zátěže především v centru městské části. V Holáskách lze předpokládat spíše zachování stávajících intenzit dopravy s možným poklesem podílu dopravy nákladní. Ulice V Aleji vykonává sběrnou funkci pro Holásky a navazující Chrlice, funkce tranzitní je spíše potlačena.

V průběhu pořizování regulačního plánu byla realizována úprava křižovatky Kaštanová – Popelova. Problémy s průjezdností této křižovatky byly eliminovány doplněním odbočovacích pruhů a světelné signalizace. Zvýšila se také bezpečnost provozu s vazbou na světelné přejezdové zařízení blízkého železničního přejezdu přes ulici Kaštanovou.

### Městská hromadná doprava

Území Holásek a řešená plocha je obsluhována linkou městské autobusové hromadné dopravy a linkou integrovaného dopravního systému v rámci Jihomoravského kraje, vedenými ulicí V Aleji. Tento systém zůstane zachován i po výstavbě v řešené ploše, zajištění MHD do nové zástavby se nepředpokládá. Stávající oboustranná zastávka v ulici V Aleji je zachována.

### Letecká doprava

Řešená plocha se nachází v ochranném pásmu (OP) veřejného mezinárodního letiště Brno-Tuřany. Konkrétně OP s výškovým omezením staveb (OP vnitřní vodorovné plochy), v OP proti nebezpečným a klamavým světlům, v OP se zákazem laserových zařízení - sektor A, v OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN a ve vnějším ornitologickém OP. Tato pásma byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 30.4. 2015 pod č.j. 7906-13-701.

V řešené ploše je regulačním plánem navrhována zástavba o maximální výšce 3 nadzemních podlaží. Z těchto výškových regulací vyplývá, že navrhované řešení nekoliduje s požadavky vyplývajícími z vyhlášeného ochranného pásma veřejného mezinárodního letiště Brno-Tuřany. Regulační plán nenavrhuje nová nadzemní vedení VN nebo VVN.

## **Vnitřní komunikace**

Nové trasy místních komunikací jsou navrženy tak, aby vyhovovaly požadavkům nové zástavby a současně korespondovaly se stávající sítí místních komunikací včetně konfigurace terénu. Základní příjezdnou komunikací do území je ulice V Aleji na východním okraji, na niž se napojují nově navržené obslužné komunikace v severovýchodním směru vedené po severním a jižním okraji řešené plochy (ulice K Jezerům).

Na okraji západním se tyto komunikace napojují na prodlouženou komunikaci Ledárenskou, jejíž výstavba je dlouhodobě připravována městskou částí Brno Tuřany. Předpokládá se zde úprava zklidnění komunikace, což je stejná podoba jako u stávající části ulice v severním směru.

### **Ulice V Aleji**

místní komunikace II. třídy ve smyslu silničního zákona (13/1997 Sb.)

Komunikace funkční skupiny B, kategorie MS 8/50, návrhová rychlost 50 km/hod, s šířkou jízdního pásu 7,0 m mezi zvýšenými obrubami. Úprava komunikace bude prováděna pouze na straně nové obytné skupiny přidáním podélných parkovacích stání a šikmých stání. Dále jsou navrženy navazující vjezdy k rodinným domům, chodníky a k rekonstrukci zastávky autobusové MHD.

Důvodem rekonstrukce zastávky je zvýšení bezpečnosti provozu. Především zajištěním rozhledů v napojení komunikace na výjezdu z obytného souboru a na přechodu pro pěší v prostoru křižovatky a zastávky. Poloha zastávky zůstává zachována přibližně ve stávajícím stavu, je výhodná jak pro navrhované obytné soubory, tak pro stávající zástavbu. Navržena je oboustranně zastávka v jízdním pásu komunikace se středním dělicím a ochranným ostrůvkem, jež zabrání průjezdům vozidel při zastavení autobusu (rozhled) a rovněž zklidní průjezdnou dopravu v běžném provozu.

### **Příčné obslužné komunikace ve směru východ - západ a prodloužená ulice Ledárenská**

místní komunikace III. třídy ve smyslu silničního zákona (13/1997 Sb.)

Místní obslužné komunikace funkční skupiny C kategorie MO 6,5/30, návrhová rychlost 30 km/hod s šířkou, 5,5 m mezi zvýšenými obrubami.

Místní obslužné komunikace funkční skupiny C. Na tyto komunikace přímo navazují podélná odstavná stání, vybaveny budou převážně jednostrannými chodníky. Komunikace zajišťují základní dopravní obsluhu řešené plochy. S ohledem na požadavky zklidnění motorové dopravy se předpokládá návrh dopravního řešení těchto komunikací v zóně „Tempo 30“.

### **Zklidněné komunikace obytných zón**

místní komunikace se smíšeným provozem ve smyslu silničního zákona (13/1997 Sb.)

Místní komunikace propojující severní obslužnou komunikaci s prodlouženou ulicí Ledárenskou pro obsluhu navržených bloků rodinných domů a jižní slepá obsluha vnitrobloku jsou navrženy jako zklidněné obytné zóny funkční skupiny D1 se smíšeným provozem.

V rámci pobytového prostoru obytné zóny budou v dalších stupních projektové dokumentace mimo jiné navrženy i dostatečně kapacitní odstavné plochy, odpovídající potřebám jednotlivých ulic. Tyto komunikace budou od obslužných komunikací důsledně oddělovány vjezdovými prahy.

V místech křižovatek komunikací, napojení zklidněných a účelových komunikací a sjezdů byly prověřovány podmínky rozhledů pro tato napojení a celkové uspořádání komunikací bylo těmto požadavkům přizpůsobeno (viz rozhledová pole).

### **Technické řešení komunikací**

Výškové řešení komunikací bude uzpůsobeno požadavkům vyhl. č.398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Z urbanistického hlediska se jedná především o podmínku max. podélného sklonu obslužných komunikací v místě napojení na ulici V Aleji, kde je výškový rozdíl této komunikace oproti terénu v obytném souboru cca 1 - 2 m.

Vozovky obslužných komunikací budou mít živičný kryt, chodníky potom kryt z dlažby. V obytných zónách, na účelových komunikacích, vjezdech apod. je přípustný jak kryt živičný, tak dlážděný. Doporučeno je členění povrchu podle funkcí (pojízdné a pochozí plochy, parkování ...).

Plochy komunikací budou podélným a příčným sklonem odvodněny především do průlehu nebo retenčních nádrží.

### **Bezbariérové užívání staveb**

Stavba venkovních ploch bude řešena v souladu s požadavky vyhl. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Veškeré komunikace musí splňovat především parametry vyhlášky v ukazatelích podélných a příčných sklonů, počtů odstavných a parkovacích stání vyhovujících požadavkům na odstavení vozidel tělesně postižených, resp. osob přepravujících dítě v kočárku a dalším požadavkům na technické řešení komunikací, bytových domů a objektů občanské vybavenosti.

### **Pěší a cyklistická doprava**

#### **Pěší doprava**

Stávající významnější pěší doprava je vedena v ulici V Aleji oboustrannými chodníky. Navržena je průchodnost řešenou plochou systémem veřejných pozemků komunikací a prostranství místního významu. Zajištěny jsou tři průchody územím mezi ulicí V Aleji a ulicí Ledárenskou. Střední pěší propojení je navrženo průchodem mezi bytovým domem s polyfunkčním využitím a rodinnými domky přes parčík obytné skupiny a obytnou zónu.

#### **Cyklistická doprava**

Řešená plocha je dotčena dvěma cyklotrasami vedenými dle Generelu cyklistické dopravy přes Holásky. Po východním okraji, v ulici V Aleji, je vedena přímá cyklotrasa základní. Tato cyklotrasa zajišťuje v systému města přímé spojení centra města s jihem města ve směru ulice Kaštanová – Chrlice. Po západním okraji, v ulici Ledárenské, je vedena klidná cyklotrasa doplňková. Tato klidná cyklotrasa kopíruje přímou základní cyklotrasu po méně významných městských komunikacích. Obě cyklotrasy se z hlediska širších vztahů napojují v ulici U Potoka na síť významných rekreačních cyklotras.

Regulační plán vytváří předpoklady pro vedení cyklotras přes řešenou plochu.

Dle ZÚR JMK je pro jihovýchodní sektor města Brna definován požadavek na vedení cyklistické trasy nadmístního významu EuroVelo4. Uvažované a navrhované vedení této mezinárodní cyklistické trasy se plochy řešené regulačním plánem nedotýká.

## Doprava v klidu

Celkový počet požadovaných odstavných a parkovacích stání je vypočten dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro výhledový stupeň automobilizace 1 : 2,0 (koef. 1,25) a sídelní útvar nad 50 000 obyvatel (koef. 1,0). Vliv dostupnosti MHD pro objekty občanské vybavenosti není ve výpočtu zvažován, jejich podíl nebude podstatný.

Celkem se v řešeném území předpokládá realizace 75 rodinných domů a jednoho polyfunkčního (bytového) domu s 25 bytovými jednotkami při ulici V Aleji. Celkový předpokládaný počet obyvatel je cca 280.

## Výpočet dopravy v klidu

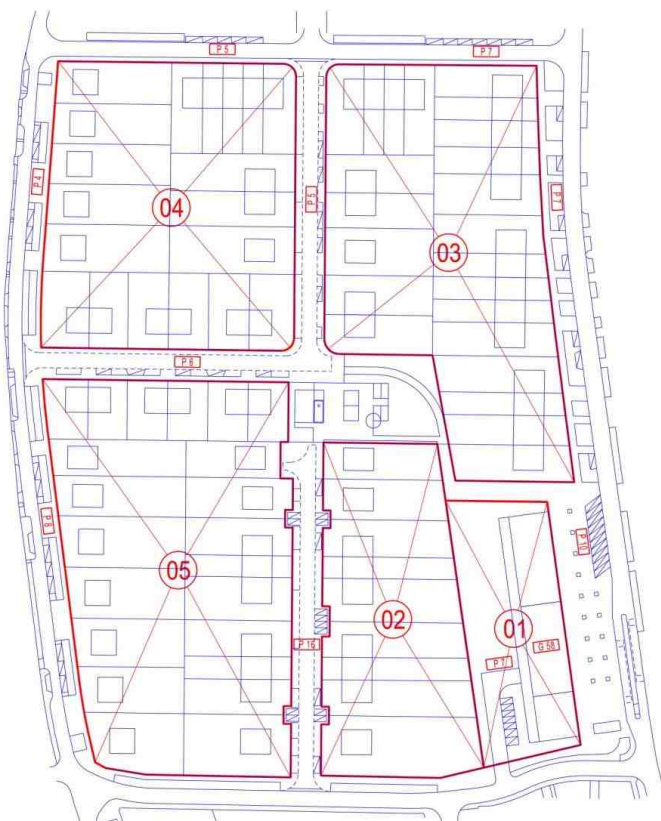
$$N = (75 \times 2 + 25 \times 1) \times 1,25 + 180 : 20 \times 1,25 = 230 \text{ stání.}$$

V území se předpokládá výstavba 2 stání v garáži, resp. na pozemku každého rodinného domu, výstavba podzemní garáže s 58 stáními v polyfunkčním objektu a cca 70 stání na terénu při komunikacích a v obytných zónách – celkem tedy cca 278 stání. Rezerva v přebytku cca 40 stání je určena pro občanskou vybavenost v polyfunkčním objektu a stání při ulici V Aleji rovněž pro potřeby stávající obytné zástavby (možnost střídavých stání s vybaveností).

Základním principem návrhu odstavných ploch je požadavek na dodržení jejich počtu v jednotlivých částech řešené plochy tak, aby byl dodržen požadavek docházkových vzdáleností a především možnost etapizace výstavby (splnění požadavků dopravy v klidu v jednotlivých fázích výstavby).

Rozsah a tvar parkovišť, jejich poloha v pobytových plochách obytných zón apod. budou upravovány v dalších stupních přípravné a projektové dokumentace. Výpočet parkovacích stání a jejich navržené množství však vždy musí odpovídat požadavkům příslušných předpisů. Rovněž počet stání s parametry odpovídajícími požadavkům vyhl. 398/2009 Sb. o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb musí odpovídat těmto předpisům.

## Bilanční schéma



## Intenzity dopravy

V ulici V Aleji je vedena dvoupruhová sběrná komunikace s funkcí dopravně-obslužnou (místní komunikace II. třídy ve smyslu silničního zákona č. 13/1997 Sb.), jejíž kapacita dle ČSN 73 6110 může v závislosti na úrovni kvality dopravy dosahovat v rozmezí až cca 8 – 16 tisíc vozidel za den. Dle každoročního sledování intenzit dopravy, kterou provádí společnost Brněnské komunikace a.s., je v současné době v ulici V Aleji dosahována intenzita cca 4 000 voz./24 hodin.

## Hluk z dopravy

S ohledem na funkční zařazení komunikace (místní komunikace III. třídy ve smyslu silničního zákona č. 13/1997 Sb.) a intenzity dopravy v ulici V Aleji lze předpokládat, že v okolí této komunikace mohou být překračovány maximální povolené hladiny hluku ve venkovním prostoru staveb ( $L_{Aeq,16h} = 55$  dB v denní době a  $L_{Aeq,8h} = 45$  dB v noční době). Z těchto důvodů je nutno v dalších stupních dokumentace provést podrobné výpočty intenzity hluku z dopravy a případně přizpůsobit zástavbu požadavkům na dodržení hlukových limitů (orientace obytných místností, izolační opatření na fasádě apod.).

## Technická infrastruktura

Pro potřeby technické infrastruktury jsou provedeny bilance zatížení stavebních ploch.

### Bytový dům s polyfunkčním využitím

Bilanční plocha	Plocha m <sup>2</sup>	HPP bydlení m <sup>2</sup>	Počet BJ	Počet obyvatel	HPP ostatní m <sup>2</sup>	Počet zaměstnanců
01	4 045	3 236	25	54	1 618	40

### Bydlení v rodinných domech

Bilanční plocha	Plocha m <sup>2</sup>	Počet BJ	Počet obyvatel
02	7 200	10	30
03	12 403	23	69
04	11 160	19	57
05	13 824	23	69
celkem		75	225

#### Bytové domy s integrací

Obložnost BD – 2,14 ob/byt

#### Rodinné domy

Obložnost RD – 3,0 ob/byt

## Řešená plocha

Velikost řešené plochy

71 220 m<sup>2</sup>

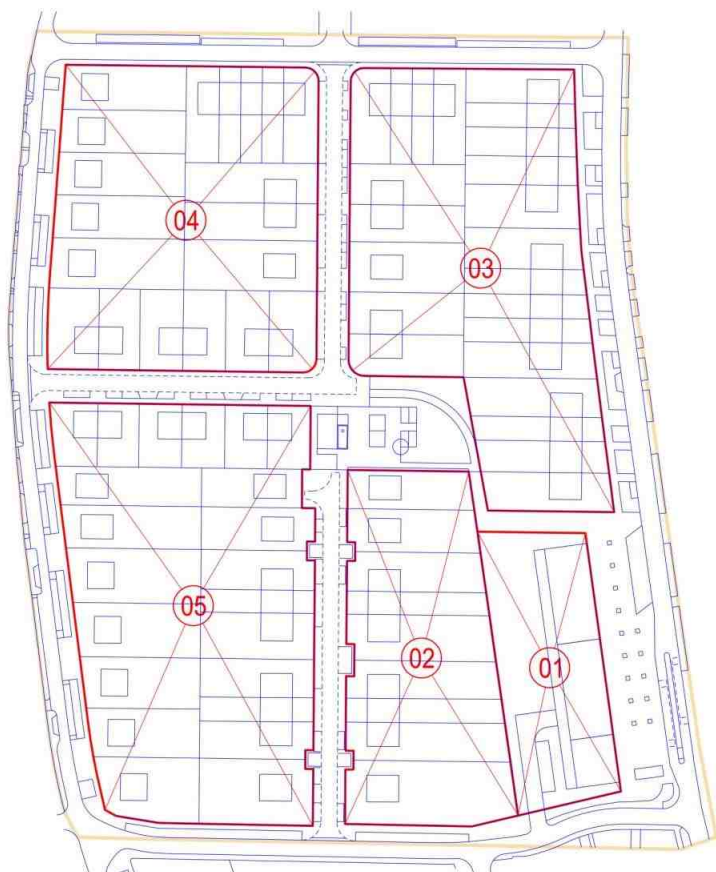
Celkem počet bytových jednotek

100 bytů

Celkem počet obyvatel

279 obyvatel





### **Zásobování vodou**

V současné době se stávající vodovod nachází v ulici Ledárenská LT DN100 (v dotyku severní části řešené plochy) a v ulici V Aleji DN400 Li-C. Zpracována byla podrobnější projektová dokumentace pro vodopravní řízení na prodloužení vodovodu pro lokalitu prostoru ulic Ledárenská, V Aleji a U Potoka v Brně – Holáškách.

Navrhovaný vodovodní řad v řešené ploše bude napojen na navrhovaný vodovodní řad TLT DN100 v jižní části ulice Ledárenská, který je projektovaný v rámci podrobnější dokumentace. Vodovod bude propojený se stávajícím vodovodem LT DN100 v ulici Ledárenská a s vodovodem v ulici V Aleji a vodovod bude tímto zaokruhován. Stavby rodinných domů v jižní části řešené plochy budou napojeny na projektovaný vodovod TLT DN100 dle zpracované podrobnější projektové dokumentace. Polyfunkční objekt a rodinné domy v ulici V Aleji budou napojeny přípojkami na stávající vodovodní řad DN 100.

Rodinné domy budou napojeny vodovodními přípojkami s fakturačním vodoměrem, který bude umístěn ve vodoměrné šachtě na pozemku investora.

Polyfunkční (bytové) domy budou napojeny vodovodními přípojkami s fakturačním vodoměrem, který bude umístěn ve vodoměrné šachtě na pozemku investora, případně ve vodoměrné místnosti v objektu.

V současné době jsou stávající vodovodní řady napojeny na I. tlakové pásmo – na vodojem Holé Hory I., který je na kótě 272,50 m. n. m. Ve výhledu má být daná lokalita přepojena na Moravanský vodojem s hydrostatickým tlakem na kótě 255,00 m. n. m. Terén je na kótě cca 202,85 m. n. m, což je v souladu s příslušnou vyhláškou.

Navržený vodovodní řad je z tlakových litinových trub s cementovou vystýlkou a vnější ochranou pozinkováním. Trasa vodovodu je navržena převážně v komunikaci a v chodníku (v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu) a v místě stavby pak v nezpevněném terénu.

Na vodovodním řadu budou osazeny podzemní hydranty. Nadzemní hydrant DN100 bude umístěn ve východní části řešené plochy při ulici V Aleji na veřejném prostranství a bude napojený na stávající vodovod DN400Li-C v ulici V Aleji.

Navrhované vodovodní řady a přípojky budou provedeny dle platných Městských standardů a dle platných ČSN a zákonů.

Při souběhu, či křížení bude respektována prostorová norma ČSN 736005.

**Předpokládaná spotřeba vody pro lokalitu 01 – bytový dům s polyfunkčním využitím**

Bilance potřeby vody studené						
počet osob 01- BD	54	OSOB	150,0	l/OSOB.den	8100,00	l/den
počet osob 01 - zaměstnanci	40	OSOB	60,0	l/OSOB.den	2400,00	l/den
Celkem	94				10500,00	l/den

Průměrná denní potřeba vody					10500,00	l/den
Maximální denní potřeba vody		koef.d	1,5		15750,00	l/den
Maximální hodinová potřeba vody		koef.h	1,8		0,33	l/s
Roční potřeba vody					3832,50	m <sup>3</sup> /rok

Bilance potřeby vody teplé						
počet osob 01 - BD	51	OSOB	82,0	l/OSOB.den	4182,00	l/den
počet osob 01- zaměstnanci	40	OSOB	33,0	l/OSOB.den	1320,00	l/den
celkem	91	OSOB	82,0	l/OSOB.den	5502,00	l/den
Roční potřeba teplé vody					2008,23	m <sup>3</sup> /rok

**Předpokládaná spotřeba vody pro lokality 02, 03, 04, 05 - výstavba RD**

Bilance potřeby vody studené						
počet osob 02	30	OSOB	150,0	l/OSOB.den	4500,00	l/den
počet osob 03	69	OSOB	150,0	l/OSOB.den	10350,00	l/den
počet osob 04	57	OSOB	150,0	l/OSOB.den	8550,00	l/den
počet osob 05	69	OSOB	150,0	l/OSOB.den	10350,00	l/den
Celkem	225				33750,00	l/den

Průměrná denní potřeba vody					33750,00	l/den
Maximální denní potřeba vody		koef.d	1,5		50625,00	l/den
Maximální hodinová potřeba vody		koef.h	1,8		1,05	l/s
Roční potřeba vody					12318,75	m <sup>3</sup> /rok

Bilance potřeby vody teplé						
počet osob 02	30	OSOB	82,0	l/OSOB.den	2460,00	l/den
počet osob 03	69	OSOB	82,0	l/OSOB.den	5658,00	l/den
počet osob 04	57	OSOB	82,0	l/OSOB.den	4674,00	l/den
počet osob 05	69	OSOB	82,0	l/OSOB.den	5658,00	l/den
celkem	225	OSOB	82,0	l/OSOB.den	18450,00	l/den
Roční potřeba teplé vody					6734,25	m <sup>3</sup> /rok

### Předpokládaná spotřeba vody pro 1 RD

Bilance potřeby vody studené						
počet osob	3	OSOB	150,00	l/OSOB.den	450,00	l/den
<b>Celkem</b>					450,00	l/den
Průměrná denní potřeba vody					450,00	l/den
Maximální denní potřeba vody		koef.d	1,5		675,00	l/den
Maximální hodinová potřeba vody		koef.h	1,8		0,01	l/s
Roční potřeba vody					164,25	m <sup>3</sup> /rok

Bilance potřeby vody teplé						
počet osob	3	OSOB	82,00	l/OSOB.den	246,00	l/den
<b>Celkem</b>					246,00	l/den
					0,246	m <sup>3</sup> /den
Průměrná denní potřeba teplé vody					246,00	l/den
Maximální denní potřeba teplé vody		koef.d	1,5		369,00	l/den
Maximální hodinová potřeba teplé vody		koef.h	1,8		0,01	l/s
Roční potřeba teplé vody					89,79	m <sup>3</sup> /rok

### Celková předpokládaná spotřeba vody

Bilance potřeby vody studené						
počet osob 01 - BJ	54	OSOB	150,0	l/OSOB.den	8100,00	l/den
počet osob 01 - zaměstnanci	40	OSOB	60,0	l/OSOB.den	2400,00	l/den
počet osob 02	30	OSOB	150,0	l/OSOB.den	4500,00	l/den
počet osob 03	69	OSOB	150,0	l/OSOB.den	10350,00	l/den
počet osob 04	57	OSOB	150,0	l/OSOB.den	8550,00	l/den
počet osob 05	69	OSOB	150,0	l/OSOB.den	10350,00	l/den
Celkem	319				44250,00	l/den

Průměrná denní potřeba vody					44250,00	l/den
Maximální denní potřeba vody		koef.d	1,5		66375,00	l/den
Maximální hodinová potřeba vody		koef.h	1,8		1,38	l/s
Roční potřeba vody					16151,25	m <sup>3</sup> /rok

Bilance potřeby vody teplé						
počet osob 01 - BJ	54	OSOB	82,0	l/OSOB.den	4428,00	l/den
počet osob 01 - zaměstnanci	40	OSOB	33,0	l/OSOB.den	1320,00	l/den
počet osob 02	30	OSOB	82,0	l/OSOB.den	2460,00	l/den
počet osob 03	69	OSOB	82,0	l/OSOB.den	5658,00	l/den
počet osob 04	57	OSOB	82,0	l/OSOB.den	4674,00	l/den
počet osob 05	69	OSOB	82,0	l/OSOB.den	5658,00	l/den
celkem	319	OSOB	82,0	l/OSOB.den	24198,00	l/den
Roční potřeba teplé vody					8832,27	m <sup>3</sup> /rok

### **Odkanalizování a odvodnění území**

Řešená plocha bude odkanalizována oddílným způsobem.

#### **Splašková kanalizace**

Stávající splašková kanalizace DN400 KAM se nachází v ulici Ledárenská a stávající splašková kanalizace DN300 KAM se nachází v ulici V Aleji. Zpracována byla podrobnější projektová dokumentace pro vodoprávní řízení na splaškovou kanalizaci pro danou lokalitu v prostoru ulic Ledárenská, V Aleji a U Potoka v Brně – Holáskách.

V řešené ploše budou odpadní vody odváděny splaškovou kanalizací DN300, která bude vybudovaná v navrhovaných komunikacích (v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu) a bude napojena na stávající splaškovou kanalizací DN400 v ulici Ledárenské a stávající splaškovou kanalizací DN300 v ulici V Aleji. Dále budou navrhované objekty rodinných domů nebo bytového objektu, přiléhající ke stávajícím ulicím, napojeny přípojkami splaškové kanalizace do stávajících stok splaškové kanalizace, které vedou v ulici Ledárenské a v ulici V Aleji.

Na navrhovaných stokách splaškové kanalizace budou umístěny revizní šachty. Revizní šachty budou umístěny ve všech místech, kde se mění směr stoky, spád a dimenze stoky, v nápojních místech a na konci stoky. V rovných přímých úsecích budou umístěny revizní šachty v max. vzdálenosti 50m. Revizní šachty budou sloužit rovněž k revizi a čištění stoky.

Všechny objekty v řešené ploše budou napojeny přípojkami splaškové kanalizace do veřejné splaškové kanalizace.

Navrhované stoky splaškové kanalizace a přípojky budou provedeny dle platných Městských standardů a dle platných ČSN a zákonů.

#### **Předpokládané množství splaškových vod lokalita 01 – bytový dům s polyfunkčním využitím**

Bilance množství splaškových vod				
Průměrný denní odtok splaškové vody			10500,00	l/den
Maximální hodinový odtok splaškové vody	koef.d	6	0,73	l/s
Maximální odtok vody podle ČSN		2	1,46	l/s
Roční odtok splaškové vody			3832,50	m <sup>3</sup> /rok

**Předpokládané množství splaškových vod pro lokality 02, 03, 04, 05 - výstavba RD**

Bilance množství splaškových vod				
Průměrný denní odtok splaškové vody			33750,00	l/den
Maximální hodinový odtok splaškové vody	koef.d	5,1	1,99	l/s
Maximální odtok vody podle ČSN		2	3,98	l/s
Roční odtok splaškové vody			12318,75	m <sup>3</sup> /rok

**Předpokládané množství splaškových vod pro 1 RD**

Bilance množství splaškových vod				
Průměrný denní odtok splaškové vody			450,00	l/den
Maximální hodinový odtok splaškové vody	koef.d	7,6	0,04	l/den
Maximální odtok vody podle ČSN		2	0,08	l/s
Roční odtok splaškové vody			164,25	m <sup>3</sup> /rok

**Celkové předpokládané množství splaškových vod**

Bilance množství splaškových vod				
Průměrný denní odtok splaškové vody			44250,00	l/den
Maximální hodinový odtok splaškové vody	koef.d	4,4	2,25	l/s
Maximální odtok vody podle ČSN		2	4,51	l/s
Roční odtok splaškové vody			16151,25	m <sup>3</sup> /rok

**Dešťová kanalizace**

V řešené ploše se nachází stávající dešťová kanalizace DN300BEO v ulici V Aleji, která je v současné době kapacitně nevyhovující. Podmínkou pro napojení na dešťovou kanalizaci v ulici V Aleji je rekonstrukce stávající stoky dešťové kanalizace v dimenzi, která by kapacitně vyhovovala. Zpracována byla projektová dokumentace pro vodoprávní řízení na dešťovou kanalizaci pro danou lokalitu v prostoru ulic Ledárenská, V Aleji a U Potoka v Brně – Holáskách.

V Generelu kmenové stoky F (Aquatis, BVK, DHI, 2013) je počítáno s výstavbou nové dešťové stoky v ulici Ledárenské. Na základě podrobnějších projektových dokumentací došlo k upřesnění řešení se zaústěním dešťové kanalizace do Holáseckých jezer. Řešení dešťové kanalizace v ulici K jezerům je podrobnější projektovou dokumentací (DÚR) navrženo systémem zasakovacích průlehu a vsakovacích studní.

Na základě požadavku z Generelu odvodnění města Brna je pro celé řešené území požadován odtok z návrhové plochy v hodnotě 10 l/s/ha. Tento požadavek je zakotven i v Městských standardech pro kanalizační zařízení.

Povolený odtok z daného zájmového území v hodnotě 10 l/s/ha byl dodržen při zpracování PD pro akci Technická infrastruktura v lokalitě Brno Tuřany – Holásky zpracovávané v roce 2011 a při zpracování PD na akci Prodloužení ulice Ledárenské.

Kanalizační systém dešťové kanalizace bude řešen samostatnou dešťovou kanalizací v řešené ploše, která bude napojena do Holáseckých jezer. Řešení dešťové kanalizace v ulici Ledárenské bylo navrženo v rámci podrobnější projektové dokumentace (DÚR). Pro projednání této dokumentace bylo navrženo vedení a zaústění dešťové kanalizace do Holáseckých jezer přes pozemek p.č. 883/1 k.ú. Holásky. Návrh této trasy a dotčený

pozemek se nachází mimo řešenou plochu. Toto napojení, včetně alternativního připojení přes jiné pozemky, musí být řešeno v rámci realizační dokumentace dešťové kanalizace.

Z důvodu eliminace možného ohrožení znečištění Holáseckých jezer dešťovými vodami z pozemních komunikací navrhuje regulační plán umístění odlučovače ropných látek (ORL) na dešťové kanalizaci před zaústěním do Holáseckých jezer.

Navrhované rodinné domy v ulici V Aleji budou napojené přípojkami dešťové kanalizace do veřejné kanalizace a to v regulovaném odtoku 10 l/s/ha. Rodinné domy tak budou opatřené dešťovými zdržemi s regulovaným odtokem 10 l/s/ha. Jedná se celkem o cca 14 RD.

Dešťová kanalizace bude umístěna ve stávající komunikaci v ulici Ledárenské a v navrhovaných komunikacích v řešené ploše v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu.

System odvádění dešťových vod ze střech a komunikačních ploch bude proveden z následujících prvků:

- veřejná stoka dešťové kanalizace.
- retenční záchytný systém v podobě retenčních nádrží, průlehů a kombinací průlehů a rýh s průlehovou kanalizací,
- zasakovací průlehy a vsakovací studny v případě, že pro to budou vhodné hydrogeologické podmínky.

***V řešené ploše bude dodržen povolený odtok 10l/s/ha dle požadavku Generelu odvodnění města Brna.***

Na navrhovaných stokách dešťové kanalizace budou umístěny revizní šachty. Revizní šachty budou umístěny ve všech místech, kde se mění směr stoky, spád a dimenze stoky, v nápojných místech a na konci stoky. V rovných přímých úsecích budou umístěny revizní šachty v max. vzdálenosti 50m. Revizní šachty budou sloužit rovněž k revizi a čištění stoky.

#### Rodinné domy

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. V případě realizace do veřejné dešťové kanalizace se připouští regulovaný odtok dešťových vod 10 l/s/ha.

#### Bytový dům s polyfunkčním využitím

Dešťové vody ze střechy bytového domu a příslušných zpevněných ploch budou veřejnou dešťovou kanalizací zachyceny v samostatné retenční nádrži, která bude příslušet k nemovitosti. Z této retenční nádrže se připouští regulovaný odtok dešťových vod 10 l/s/ha.

#### Retenční objekty

Retenční objekt bude umístěn v blízkosti řešeného bytového domu tak, aby bylo možné do retenční nádrže odkanalizovat i zpevněné plochy veřejného prostranství, které přísluší k bytovému domu.

Předpokládá se retenční nádrž podzemní. Přesné rozměry budou stanoveny dle podrobného výpočtu dešťových vod z dané lokality.

Retenční objekt k zadržení srážkové vody, bude takového objemu, aby jeho kapacita byla překročena max. 1x za 5 roků ( $p=0,2$ ). V případě, že bude zjištěna možnost vsaku v dané lokalitě, bude přednostně využita. Retenční objekt bude opatřen bezpečnostním přepadem nebo obtokem pro odvedení přelivných vod.

## Pozemky komunikací a prostranství místního významu

Dešťové vody z komunikačních ploch a z prostranství místního významu vymezené regulačním plánem jako oblasti průlehů budou odvodněny formou průlehů s regulovaným odtokem dešťových vod 10l/s/ha do veřejné dešťové kanalizace.

V případě, že bude zjištěna možnost vsaku v dané lokalitě, bude přednostně využita. A to formou zasakovacích průlehů nebo vsakovacích studní.

Retenční nebo zasakovací průleh je navržen mezi komunikací a budoucí zástavbou. V případě retenčního průlehu bude uprostřed průlehu vedena perforovaná trouba DN300 pro zachycení retenované vody z komunikace (parkoviště) a odtud ji bude odvádět do retenční nádrže, která bude tyto vody odpouštět v povoleném množství do dešťové kanalizace v ulici. V případě zasakovacích průlehů bude vždy na konci průlehu provedený bezpečnostní přepad do regulační šachty, ze které budou dále dešťové vody odpouštěné v povoleném množství do dešťové kanalizace.

### *Ukázka prostorových nároků pro oblast průlehů*



Retenční průlehy budou napojeny na veřejnou dešťovou kanalizaci a následně do Holáseckých jezer. Dodržení specifického odtoku (max. povoleného odtoku ze stavby) bude zajišťovat regulátor odtoku v šachtě, součástí regulátoru odtoku bude i bezpečnostní přeliv. Šachta s regulátorem odtoku a bezpečnostním přelivem bude sloužit i jako dešťová zdrž. Technické řešení průlehů bude zvoleno podle zpřesněných hydrogeologických údajů v dalším stupni projektové přípravy.

Navrhované objekty průlehů, které budou sloužit pro zpomalení odtoku dešťové vody a případně na základě podrobnějšího hydrogeologického průzkumu i pro zasakování, budou zároveň plnit funkci filtrace a čištění vody prostřednictvím půdního profilu, případně sedimentace v retenční nádrži. Tzn., že při jejich správném provozování by nemělo dojít k ohrožení chráněného území přírodní památky Holásecká jezera ani čistoty vody v jezerech.

*Návrh nenavrhuje pozemky pro průlehy, ani nenavrhuje jejich potřebnou plochu. Návrh prověřil a vymezil takové parametry pozemků pro komunikace a prostranství místního významu, že umožňují realizovat tento způsob odvádění povrchových dešťových vod v rámci vymezených oblastí průlehů.*

Ostatní pozemky komunikací a prostranství místního významu (pozn. - mimo oblastí průlehů) budou odvodněny veřejnou dešťovou kanalizací se zachycením ve veřejné retenční nádrži s regulovaným odtokem dešťových vod 10 l/s/ha. V případě, že bude zjištěna možnost vsaku v dané lokalitě, bude přednostně využita.

## Pozemky městské zeleně

Likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním.

Všechny stavby v zájmové lokalitě budou napojeny přípojkami dešťové kanalizace do veřejné dešťové kanalizace.

Navrhované stoky dešťové kanalizace a přípojky budou provedeny dle platných Městských standardů a dle platných ČSN a zákonů.

Při souběhu, či křížení bude respektována prostorová norma ČSN 736005.

#### Výpočet povoleného odtoku z řešené plochy

$$Q_{Dpov} = S_{celk} \times q$$

$$S_{celk} = 71\,220 \text{ m}^2 \quad \text{celková plocha}$$

$$q = 10 \text{ l/s/ha} \quad \text{specifický povolený odtok z pozemku}$$

$$Q_{Dpov} = 7,1220 \times 10 = \mathbf{71,220 \text{ l/s}}$$

Celkový povolený odtok ze zájmového území do veřejné dešťové kanalizace a následně do Holáseckých jezer je 71,22 l/s.

#### **Zásobování plynem**

V řešené ploše se nachází stávající STL plynovod v ulici V Aleji.

Navrhovaný STL plynovod PE110 bude napojený na projektovaný STL plynovod PE110 dle podrobnější projektové dokumentace a na stávající plynovod STL v ulici V Aleji.

Nově navrhovaný STL plynovod bude vybudován převážně z trub PE100 110x10 SDR11, spojovaných svařováním. Plynovodní řad bude vybudován v každé ulici, bude zaokružován a napojený na stávající STL plynovod v ulici V Aleji, a to ve dvou místech. Krytí plynovodu bude minimálně 1,0 m. Konce potrubí budou opatřeny odvzdušňovacími ventily a budou respektovány požadavky plynárenské společnosti.

Při souběhu, či křížení bude respektována prostorová norma ČSN 736005. Potrubí bude ukládáno dle ČSN a dle technických předpisů dodavatele trub. Postup stavby bude v souladu s platnými ČSN, TPG a zákony.

Ochranné pásmo dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, je u STL a NTL plynovodních rozvodů v zástavbě 1,0 m od vnějšího kraje potrubí.

#### **Bytový dům s polyfunkčním využitím – potřeba plynu pro topení a TV (bilanční plocha 01)**

Počet bytových domů (vchodů)	3
Centrální kotelna pro jeden vchod	100 kW
Celkem	3 x 100 = 2 000 kW
Předpokládaná potřeba plynu pro bytové domy	3 x 12 = <b>36 m<sup>3</sup>ZP/hod</b>

U bytového domu se nepočítá s využitím plynu pro vaření. Vaření bude zajištěno v bytových domech pomocí elektrické energie.



### ***Rodinné domy – potřeba plynu pro topení, vaření a TV***

Počet RD	75
Počet obyvatel	225
Potřeba ZP na RD	3,4 m <sup>3</sup> ZP/hod
Celkem	75 x 3,4 = <b>255 m<sup>3</sup>ZP/hod</b>

Při využití alternativních zdrojů vytápění rodinných domů bude plyn využit pro vaření.

### ***Předpokládaná spotřeba celková***

Rodinné domy	255 m <sup>3</sup> ZP/hod
Bytový dům	36 m <sup>3</sup> ZP/hod
Celkem	<b>291 m<sup>3</sup>ZP/hod</b>

### **Zásobování teplem**

#### **Rodinné domy**

Zdroj ústředního topení a teplé vody je v řešené ploše možné použít alternativně. Buď zemním plynem, nebo využitím alternativních zdrojů nemajících negativní vliv na životní prostředí (imisní zatížení okolního území), jako např. tepelné čerpadlo. Tento návrh je v souladu s Energetickou koncepcí statutárního města Brna, která byla schválena Zastupitelstvem města Brna (upozorňujeme zejména na část 5, kapitolu 5.4.).

#### **Bytový dům s polyfunkčním využitím**

Řešená plocha se nachází v okrajové oblasti Brna, která je mimo dosah oblasti preference CZT (centrálního zdroje tepla). V řešené ploše je navržen systém vytápění převážně zemním plynem. Pro bytový dům se předpokládá vytápění kotelnou pro každý jednotlivý bytový dům (vchod), která bude centrální. Nežádoucí je výstavba velkého počtu zdrojů malých výkonů s nízkými komíny (nízkoemitujících), protože tyto zhoršují imisní zatížení okolního území více, než centrální zdroj s jedním vysokým komínem. Návrh je zpracován s ohledem na Energetickou koncepci statutárního města Brna, která byla schválena Zastupitelstvem města Brna (upozorňujeme zejména na část 5, kapitolu 5.4.).

### **Zásobování elektrickou energií**

Zásobování elektrickou energií je řešeno s přihlédnutím k záměrům EON a.s.

Jižním okrajem řešené lokality „V Aleji“ prochází volné kmenové vedení VN820. Ve vlastní řešené ploše se nenachází volná, ani kabelová vedení nízkého napětí NN. Volná vedení NN kopírují západní a východní hranici řešené plochy.

#### **Ochranná pásma elektrického vedení**

Řešená plocha je v jižní části dotčena částí ochranného pásma dle Energetického zákona č. 458/2000 Sb.

Ochranné pásmo venkovního vedení VN je u sítí vybudovaných do roku 31.12.1994, které je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení, ve vzdálenosti 10 m od krajního vodiče, tj. celkovou šířkou ochranného pásma cca 23 m.

Po realizaci podzemního vedení elektrizační soustavy (kabely NN,VN) budou pozemky v okolí této sítě dotčeny ochranným pásmem podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně, které činí 1m po obou stranách krajního kabelu.

## Vedení VN

Holásky (součást MČ Brno – Tuřany) jsou na úrovni 22 kV napájeny vedením č. 820 z rozvodny 110/22 kV Komárov (KV9). Z rozvodny vychází kabelové vedení VN820, které na ulici Kaštanová - Brněnské Ivanovice přechází ve volné vedení 22 kV, směr R 110/22 kV Sokolnice.

Kmenové volné vedení VN820 95 AIFe prochází podél jižního okraje řešené plochy. Jedná se o úsek mezi podpěrným bodem č. 80 (PB80) a PB 84. Ochranné pásmo vedení zasahuje do pozemků pro výstavbu rodinných domů v šířce cca 8 m. V tomto pásmu nelze umístit žádné budovy a může být využit jako zahrady. Pro postupnou kabelizaci sítě VN a NN na ulici Ledárenská je navržena trasa podél stávající zástavby. Další záměry EONu se řešené lokality netýkají.

### Napojení navržené kioskové TS

Stávající PB82 bude nahrazen kabelosvodným sloupem s příčným odpínačem. TS bude napojena paprskovým kabelovým vedením VN 1x( 3x150 A2XS(F)2Y).

## Výkonová bilance

Výhledové zatížení obytného souboru je stanoveno v souladu s platným prováděcím pokynem E.ON „Koncepte sítí nízkého napětí, plánování obnovy sítí NN“ vydaného v roce 2009.

Venkovské obce - parametry zástavby

Charakteristika	Řadová zástavba, rodinné domky
Hustota zástavby	20 ÷ 80 bj/km sítě

Měrné zatížení bytových jednotek krátkodobý výhled

stupeň elektrifikace	$\rho_{mb}$	[kW/b.j.]	
	NN	TS	VN
A	2,03	1,89	1,51
B2	3,33	3,08	2,75

## Výkonová bilance na úrovni TS

byty – kat. A

rodinné domy - kat. B2

HPP ostatní (vybavenost bytový dům) 0,074 kW/m<sup>2</sup>

Plocha	Počet BJ	Psoud/kW
Rodinné domy	75	231
Bytový dům	25	47
Bytový dům - vybavenost		120
Celkem	100	398

## Transformační stanice

Stávající zástavba sousedící s řešenou plochou je napájena elektrickou energií ze sloupové transformační stanice „Ledárenská“ a z kioskové transformační stanice „U potoka“. Tyto TS nezajistí napájení navrhované výstavby v řešené ploše.

Pro zajištění napájení navrhované výstavby je nutno vybudovat novou TS. Z důvodů minimalizace plochy pro TS je navržena kiosková TS PET MINI do výkonu 1x630 kVA. Umístění nové TS je situováno v rámci pozemků bydlení v bytových domech při ulici K Jezerům, při navrženém vjezdu k polyfunkčnímu domu. TS bude napojena krátkou VN kabelovou přípojkou ze stávajícího volného vedení VN820.

## Rozvody NN

Volné vedení NN se dotýká západního a východního okraje řešené plochy. Volné vedení NN v prodloužené ulici Ledárenské je v souladu s podrobnější projektovou dokumentací navrženo na přeložení do kabelu NN.

Kabelový rozvod bude proveden kabely 4x150 1-NAYY. Kabelová vedení NN budou zokruhována a zasmyčkována do přípojkových skříní jednotlivých objektů. Přípojkové skříně rodinných domů budou umístěny na hranici pozemků, u bytových domů vně objektů na fasádě domu. V místech větvení sítě NN budou umístěny rozpínací skříně.

Napěťová soustava:	3 PEN, AC, 50Hz, 400/230V/TN-C
Ochrana před úrazem el. proudem:	dle ČSN 33 2000-4-41
Vnější vlivy:	dle ČSN 33 2000-3 a ČSN 33 2000-5-51

Ukládání kabelů do země:	dle ČSN 33 2000 5-52
Křížení a souběhy s inženýrskými sítěmi:	dle ČSN 73 60 05

Kabely budou ukládány do výkopů s pískovým ložem v hloubkách dle ČSN 33 2000 5-52. Pod komunikacemi a ve vjezdech budou kabely uloženy do chrániček.

Pro potřeby stavby jednotlivých objektů bude využito dočasné napájení (staveništní přípojky) ze stávající sítě NN v ulici Ledárenská a V Aleji.

## Podmínky realizace nových elektrorozvodných sítí a přeložky stávajícího vedení

Výstavbu nových elektrických sítí NN a VN zajistí E.ON na základě „Smlouvy o připojení“ uzavřené mezi E.ON a investorem zástavby. Realizaci energetického díla zajistí a provede E.ON a.s. - v souladu se zákonem č. 458/ 2000 Sb. a vyhláškou č.16/2016 Sb., o podmínkách připojení k elektrizační soustavě. Prováděcí projektovou dokumentaci včetně příslušného platného rozhodnutí (územního, stavebního rozhodnutí, či souhlasu) zajistí E.ON na základě uzavřené smlouvy o připojení.

V rámci řešené plochy není navržena přeložka elektrické sítě.

## Veřejné osvětlení

Návrh regulačního plánu vytváří předpoklady pro uložení tras a zařízení veřejného osvětlení ve vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu a pozemcích veřejné zeleně.

Realizace nového rozvodu veřejného osvětlení bude prováděna tak, aby byly dodrženy Městské standardy pro veřejné osvětlení města Brna, ochranná pásma elektrických zařízení a rozvodů dle zákona č. 458/2000 Sb. a prostorové vzdálenosti dle ČSN 73 6005.

Rozvody veřejného osvětlení budou uloženy do určené trasy tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo kabelů dle zákona č. 458/2000 Sb. (1m na obě strany vedení) a prostorové vzdálenosti dle ČSN 73 6005.

## **Spoje**

### **Sítě elektronických komunikací**

Po okraj řešené plochy v ulici V Aleji jsou vedeny kabelové rozvody elektronických komunikací. Jedná se o kabelovou síť Telefonica O2 a kabel UPC Česká republika. Ze severu jsou tyto sítě ukončeny v ulici Ledárenské v okrajové části řešené plochy.

Po jižním okraji řešené plochy je v rámci DUR „Technická infrastruktura v lokalitě Tuřany – Holásky“ navržena rezerva pro trasy kabelu Telefonica O2 a kabelové televize.

Místem napojení komunikační přístupové sítě Telefonica O2 a UPC Česká republika jsou stávající účastnické rozvaděče na okraji řešené plochy. Navrhované kabelové trasy jsou vedeny na pozemcích komunikací a prostranství místního významu kolem navrhovaných komunikací. Realizace nových tras vyplyne z potřeb uživatelů v řešené ploše a zájmu vlastníka (provozovatele) kabelové sítě sdělovacích a datových systémů o jejím rozšíření.

### **Základní bilance možných uživatelů**

#### Počet bytových domů (vchodů):

Bilanční plocha 01 – počet bytových domů	3	počet BJ	25
Počet bytových domů a BJ celkem	3		25

#### Vybavenost:

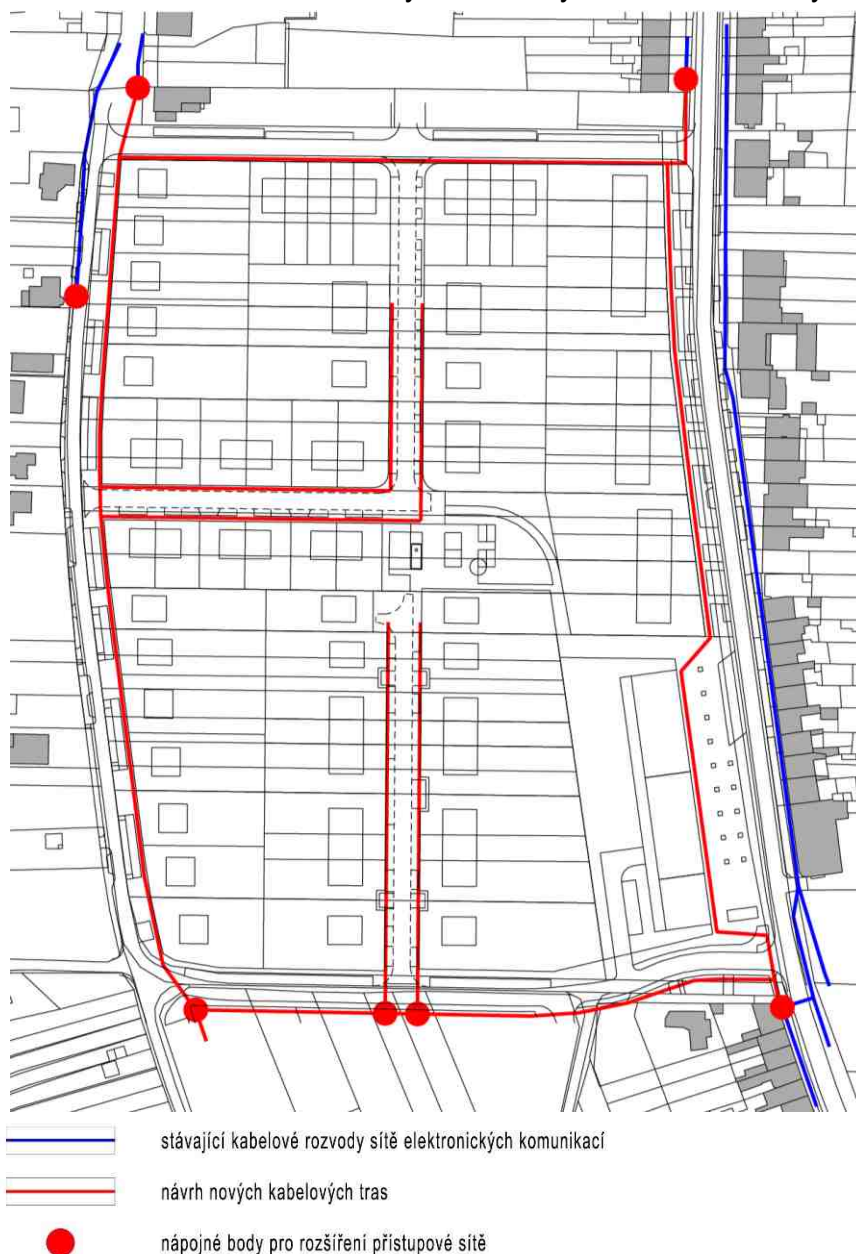
Bilanční plocha 01 – odhadovaný počet subjektů	5
Počet uživatelů celkem	5

#### Počet rodinných domů:

Bilanční plocha 02 – počet rodinných domů	10
Bilanční plocha 03 – počet rodinných domů	23
Bilanční plocha 04 – počet rodinných domů	19
Bilanční plocha 05 – počet rodinných domů	23
Počet rodinných domů celkem	75

Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí.

## Schéma možného rozvodu nových kabelových tras elektronických komunikací



### **Radiokomunikace**

Celá řešená plocha se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

- Koridoru RR směrů – zájmovém území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona stavebního zákona), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích ve znění pozdějších předpisů.
- OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit vybrané stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona).

V řešené ploše je navrhována zástavba o maximální výšce 3 nadzemních podlaží. Z těchto výškových regulací vyplývá, že navrhované řešení nekoliduje se zájmovým územím MO.

## **Umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

Regulační plán vytváří podmínky pro umístění staveb veřejné infrastruktury:

- Dopravní infrastruktura
- Technická infrastruktura - zásobování vodou
- Technická infrastruktura – odkanalizování – dešťová kanalizace
- Technická infrastruktura – odkanalizování – splašková kanalizace
- Technická infrastruktura – zásobení plynem
- Technická infrastruktura – zásobení elektrickou energií
- Technická infrastruktura – veřejné osvětlení
- Technická infrastruktura – sítě elektronických komunikací

Veřejná infrastruktura bude umístována výhradně na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených regulačním plánem, případně na pozemcích městské zeleně.

Trasy vedení navržených inženýrských sítí a jejich vzájemná poloha nejsou závazné.

## **Hodnoty a charakter území**

### **Urbanistické hodnoty**

Řešená plocha se nachází v zastavěné části Holásek, která má z hlediska urbanistické struktury hodnotu založené ulicové zástavby. Tato ulicová zástavba byla postupně dostavována a intenzifikována do podoby příměstských bloků.

Regulační plán stanovuje podmínky umístění a prostorové řešení tak, aby zástavba v řešené ploše tvořená převážně rodinnými domy navazovala na stávající zástavbu v Holáskách.

Navržen je „vnitroblokový“ veřejný parčík a veřejné prostranství před bytovým domem s vybaveností při ulici V Aleji. Navrženým řešením může v této části města vzniknout nová plnohodnotná forma bydlení.

Z hlediska venkovních prostor lze chápat jejich využití ve vztahu k vlastnickým vztahům jako:

- soukromé – zahrady rodinných domů,
- polosoukromé – pozemky bytových domů (pokud nebudou oploceny),
- veřejné – parčík obytné skupiny, pozemky komunikací a prostranství místního významu.

Regulační plán stanovuje maximální výšku zástavby na tři nadzemní podlaží pro bytový dům a dvě nadzemní podlaží pro rodinné domy, což výrazně nepřekračuje stávající výškovou hladinu zástavby Holásek.

Navržená forma zástavby rodinných domů v řešené ploše vytváří prostorový přechod do přírodního prostředí Holáseckých jezer. Celkový charakter nízkopodlažní zástavby Holásek s dostatkem zeleně na jižním okraji města zůstává návrhem zachován.

### **Krajinný ráz a přírodní hodnoty**

V bezprostřední blízkosti řešené lokality se nachází zvláště chráněné území, přírodní památka „Holásecká jezera“. Na tuto přírodní památku navazuje padesátimetrové ochranné pásmo. Řešená plocha leží mimo přírodní památku i její ochranné pásmo.

Vzhledem k přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Holásek, jako krajiny říčních niv s Holáseckými jezery, je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Navržen je princip postupného přechodu urbanistické struktury samostatně stojících objektů při ulici Ledárenské s významným podílem zeleně, do urbanistické struktury s dvojdomky a trojdomky ve střední části a nakonec s řadovou zástavbou v ulici V Aleji. Toto řešení navazuje na postupné utváření krajinného rázu Holásek, kdy krajina postupně přechází do zastavěného území města.

Možnost rekreačního využití přírodního zázemí Holásek, představovaného především přírodní památkou „Holásecká jezera“ a tokem řeky Svratky, obyvateli městské části i města Brna má své kapacitní limity. Z tohoto důvodu vytváří návrh vnitřní prostředí obytné skupiny, který nabídkou veřejného parčíku s dětskými hřišti částečně eliminuje využití Holáseckých jezer pro každodenní rekreaci nových obyvatel.

V rámci zpracování regulačního plánu byl návrh také posuzován ve vztahu k podkladu „Rozbor zastavitelnosti krajiny v okrajových částech města Brna – část k.ú. Brněnské Ivanovice, Holásky, Přízřenice“(Ekologická dílna Brno, 2004). V rámci ekologické zonace se řešená plocha nachází v plochách ekologických limitů omezujících (vyššího stupně). Ve vztahu k ekologické zonaci i ostatním kvantitativním a kvalitativním kritériím pro stavební rozvoj území předložený návrh zohledňuje podmínky a požadavky výše uvedené studie.

## **Příznivé životního prostředí**

### ***Veřejná prostranství s parkovou úpravou***

Regulační plán navrhuje a vymezuje pozemek veřejného prostranství s parkovou úpravou. Nový veřejný parčík v centru řešené plochy zajistí požadavek na veřejnou zeleň pro obyvatele nové obytné skupiny. U navrhovaného parčíku se předpokládá vybavení městským mobiliářem a umístění dětského hřiště. Park se stane novým centrem každodenní rekreace obyvatel nejbližšího okolí.

### ***Uliční zeleň***

V rámci provedených úprav ulice V Aleji byl prostor chodníku na straně řešené plochy doplněn výsadbou stromořadí. Vysázeno bylo 10 stromů. Návrh se snažil maximálně stávající alej respektovat. Zachováno zůstává 6 stromů. 4 stromy, které se nachází z hlediska návrhu v nové křižovatce a v prostoru nové autobusové zastávky, bude nutno přesadit.

Regulační plán vytváří v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu předpoklady pro výsadbu stromořadí a umožňuje využití pro doprovodnou zeleň. Z důvodu požadavků na retenci dešťových vod formou průlehů je minimalizována možnost výsadby stromořadí kolem komunikací s tímto způsobem odvodnění. Nová dvoj alej je navrhována na novém veřejném prostranství před bytovým domem s vybaveností.

### ***Obytná zeleň***

Regulační plán navrhuje a ve svých regulacích stanovuje na pozemcích určených pro bydlení v bytových domech max. zastavění pozemku a jeho nezastavitelnou část. Nezastavěné a nezpevněné části pozemků tak budou využity pro doprovodnou zeleň s možností umístění dětských hřišť.

Regulační plán navrhuje a stanovuje na pozemcích určených pro bydlení v rodinných domech požadavek na jeho nezastavitelnou část. Nezastavěné a nezpevněné části pozemků tak budou využity pro zahrady s výsadbou ovocných a okrasných stromů.

Navržená urbanistická struktura s převládajícím podílem využití pro výstavbu rodinných domů dává předpoklady k vysokému zastoupení přírodní složky urbanizovaného území, především pak vzrostlé zeleně. Vysoké zastoupení obytné zeleně je v řešené ploše nezbytné vzhledem k přímé návaznosti na krajinné zázemí Holásek.

### ***Nakládání s odpady***

Regulační plán navrhuje a stanovuje způsob odvádění splaškových vod do veřejného kanalizačního systému a ČOV města Brna. Bez připojení na veřejnou kanalizaci nelze realizovat žádné stavby, které jsou zdrojem splaškových vod.

Regulační plán navrhuje a stanovuje způsob sběru komunálního odpadu. Každý rodinný a bytový dům bude mít stanoviště pro sběrné nádoby na komunální odpad na vlastním pozemku.

Regulační plán navrhuje umístění stanoviště sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu v rámci veřejného prostranství u zastávky MHD při ulici V Aleji. Technické řešení nadzemního kontejnerového stanoviště, případně stanoviště s podzemními kontejnery bude řešeno až v rámci následujících povolenacích řízení.

### **Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření**

Regulační plán navrhuje uspořádání a využití řešené plochy tak, aby zajistil urbanistické kvality nové výstavby ve vazbě na charakter zástavby v Holáskách.

Důležitou součástí přípravy výstavby je také zajištění realizovatelnosti záměru. Regulační plán z těchto důvodů navrhuje vymezení veřejně prospěšných staveb pro:

- Stavby dopravní a technické infrastruktury
- Veřejná prostranství

Pro komplexní zajištění potřebné dopravní a technické obsluhy nové výstavby vymezuje regulační plán pozemky pro umístění staveb dopravní infrastruktury (obslužné komunikace, parkování a s nimi související zařízení) současně s pozemky pro umístění staveb technické infrastruktury (vedení a stavby veřejných vodovodů, splaškové kanalizace a dešťové kanalizace včetně souvisejících zařízení). Tyto pozemky regulační plán vymezuje jako veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona).

Pro zajištění potřebných veřejných prostranství v řešené ploše vymezuje regulační plán pozemky městské zeleně (parková zeleň s dětskými hřišti) jako veřejná prostranství. Pro tato veřejná prostranství lze uplatnit předkupní právo (dle §101 stavebního zákona) ve prospěch města Brna.

### **Napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

Regulační plán zajišťuje vymezením pozemků komunikaci a prostranství místního významu možnost napojení všech staveb umístěvaných na pozemcích bydlení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

V tomto kontextu stanovuje regulační plán podmínku, že stavby vybavené vodovodem a které jsou zdrojem odpadních vod, budou připojeny na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci.



## Plošné a kapacitní bilance regulačního plánu

Pro potřeby regulačního plánu jsou bilance zpracovány na dvou úrovních:

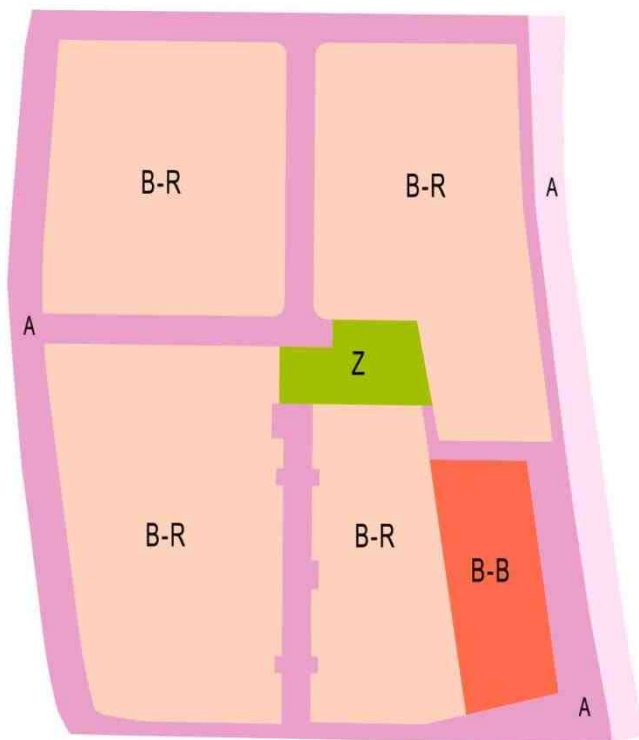
- bilance plošného využití,
- bilance kapacitního zatížení.

### Bilance plošného využití

Jedná se o celkovou bilanci a procentuální zastoupení pozemků s jednotnou funkční charakteristikou.

Funkční využití řešené plochy	kód funkční regulace	rozloha (m <sup>2</sup> )	(%)
pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	44 588	62,7%
pozemky bydlení v bytových domech - návrh	B-B	4 045	5,7%
pozemky bydlení - celkem		48 633	
pozemky komunikací a prostranství místního významu - stav	A	4 110	5,7%
pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	16 604	23,3%
pozemky komunikací a prostranství místního významu - celkem		20 714	
pozemky městské zeleně - návrh	Z	1 872	2,6%
CELKEM – stav + návrh		<b>71 219</b>	<b>100,0%</b>

Bilanční schéma využití pozemků



## **Celková bilance kapacitního zatížení**

Jedná se o bilance možného kapacitního zatížení řešené plochy. **Východiskem pro kapacitní zatížení jsou regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání.**

Základní vazba mezi grafickou částí dokumentace a tabulkami bilancí je dána identifikátorem pozemku (vymezených pozemků s jednotnou funkční charakteristikou).

### **Bilance kapacitního zatížení bydlení vychází z těchto předpokladů**

*Užitková plocha bytu = HPP x 0,75  
(HPP – hrubá podlažní plocha)*

*Průměrná velikost bytu v bytových domech cca = 80 m<sup>2</sup>  
Průměrná velikost bytu v rodinných domech cca = 180 m<sup>2</sup>*

*1 BJ v bytovém domě – 2,14 obyvatel  
1 BJ v rodinném domě – 3,0 obyvatel*

### **Bilance kapacitního zatížení dopravy v klidu vychází z těchto předpokladů**

Celkový počet požadovaných odstavných a parkovacích stání je vypočten dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro výhledový stupeň automobilizace 1 : 2,0 (koef. 1,25) a sídelní útvar nad 50 000 obyvatel (koef. 1,0). Vliv dostupnosti MHD pro objekty občanské vybavenosti není ve výpočtu zvažován, jejich podíl nebude podstatný.

identifikátor pozemku	Bilanční celek	Funkční využití pozemků	výpočet						odborný odhad zatížení pozemku					
			kód funkčního typu	výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	míra zastavění pozemku pro HS (hodnota regulativu)	dosažitelná zastavitelnost pro HS pozemku m <sup>2</sup>	max. počet NP hlavní stavby (hodnota regulativu)	dosažitelné hrubé podlažní plochy HS na pozemku	počet bytů	počet obyvatel	počet uživatelů	počet zaměstnanců	počet garážových stání na pozemku	počet stání na terénu na pozemku
001	01	pozemky bydlení v bytových domech - návrh	B-B	4 045	0,4	1 618	3	4 854	30	64		40	58	7
002	02	pozemky bydlení v rodinných domech – návrh	B-R	7 200	0,3	2 160	2	4 320	10	30			10	10
003	03	pozemky bydlení v rodinných domech – návrh	B-R	7 466	0,3	2 240	2	4 480	24	72			24	24
004		pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	1 536	0,3	461	2	922						
005		pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	3 402	0,3	1 020	2	2 040						
006	04	pozemky bydlení v rodinných domech – návrh	B-R	5 403	0,3	1 620	2	3 240	20	60			20	20
007		pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	1 770	0,4	708	2	1 416						
008		pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	3 987	0,2	797	2	1 594						
009	05	pozemky bydlení v rodinných domech – návrh	B-R	5 994	0,2	1 199	2	2 398	23	69			23	23
010		pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	7 830	0,3	2 349	2	4698						
		CELKEM		48 633				29 962	107	295		40	135	84

**Pozn.: Tabulka dokládá dosažitelné zatížení území při maximálním využití přípustných regulativů. Toto zatížení je pouze teoretické.**

Pro bilance TI bylo využito zatížení, které odpovídá navržené reálné struktuře zástavby:

Celkem počet BJ

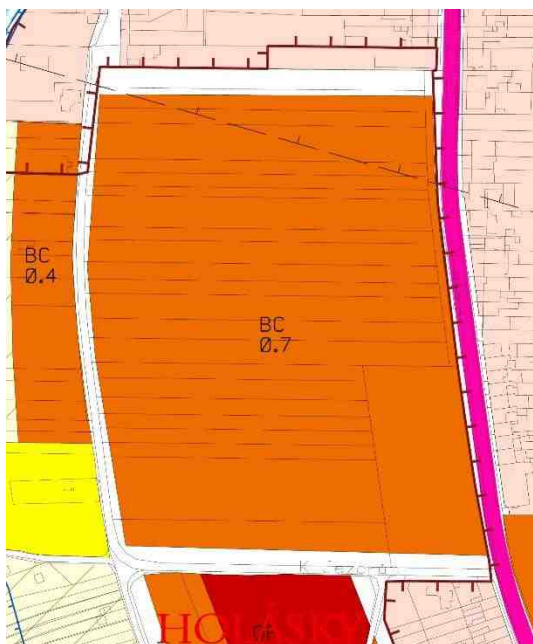
100 BJ

Celkem počet obyvatel

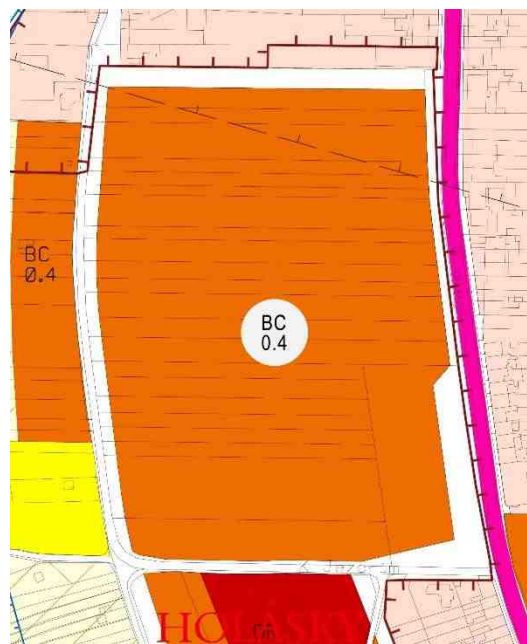
279 obyvatel

### C. Bilance ve vztahu k ÚPmB

Využití území dle územního plánu města Brna



Využití území dle Územního plánu města Brna po zapracování návrhu dle RP



#### Bilance ÚPmB

Plocha bydlení 57 850 m<sup>2</sup>  
Dosažitelné hrubé podl. plochy 40 500 m<sup>2</sup>  
IPP dle ÚPmB 0,7

#### Bilance návrhu dle RP

Plocha bydlení 55 640 m<sup>2</sup>  
Dosažitelné hrubé podl. plochy 21 250 m<sup>2</sup>  
IPP dle ÚPmB 0,4

Bilance je provedena ve vztahu k regulativům územního plánu města Brna.

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

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

V řešené ploše se nachází pozemky vedené v katastru nemovitostí jako zemědělská půda.

**Řešená plocha je v platné ÚPD „Územním plánu města Brna“ vymezena jako návrhová stavební plocha. Pro tyto plochy bylo v rámci návrhu územního plánu města Brna zpracováno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond. S předloženým návrhem byl vysloven souhlas.**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení regulačního plánu na zemědělský půdní fond (ZPF) je provedeno ve smyslu:

- Zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany,

- Společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru horninového a půdního prostředí MŽP – „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“

Jako podklad pro vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond byl použit návrh regulačního plánu, zpracovaný ve smyslu stavebního zákona a souvisejících předpisů.

### **Struktura půdního fondu v území**

Struktura půdního fondu v k.ú. Holásky je uvedena v následující tabulce. (Data dle ČÚZK, platná k 01.04.2018.)

	<b>plocha (m<sup>2</sup>)</b>	<b>podíl ploch (%)</b>
<b>Výměra celkem</b>	<b>1 827 571</b>	<b>100,00</b>
Zemědělská půda celkem	1 247 320	68,3
z toho:		
orná půda	956 534	
vinice	407	
zahrada	249 898	
ovocný sad	2 937	
travní porost	37 544	
Vodní plochy	83 309	4,6
Zastavěné plochy	119 540	6,5
Ostatní plochy	377 402	20,6

Z uvedeného přehledu vyplývá, že takřka dvě třetiny z celkové výměry katastrálního území Holásky tvoří zemědělské půda, která je povětšinou zorněná. Další významnou složkou jsou pak zahrady.

### **Investice do půdy**

V řešené ploše se nenacházejí meliorační ani závlahová zařízení.

### **Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby**

V řešené ploše se nenachází areál ani objekty zemědělské výroby.

### **Uspořádání zemědělského půdního fondu**

Zemědělská půda v řešené ploše je tvořena ornou půdou a je využívána pro pěstování zemědělských plodin.

### **Přehled lokalit a zdůvodnění vhodnosti záboru ZPF**

Celá řešená plocha je v Územním plánu města Brna vymezena jako návrhová stavební plocha. Regulační plán zpřesňuje využití území a stanovuje podrobné podmínky přípustnosti staveb a jejich prostorového uspořádání.

#### **Lokalita Z1**

Lokalita je určena pro výstavbu bytového domu, dotvářející výstavbu v ulici V Aleji při veřejném prostranství.

#### **Lokalita Z2**

Lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů, dotvářející výstavbu v ulici V Aleji.

#### **Lokalita Z3 – Z5**

Lokalita jsou určeny pro výstavbu rodinných domů, dotvářející podobu obytného souboru v řešené ploše.

#### **Lokalita Z6**

Lokalita je určena pro realizaci městské zeleně v podobě parku obytného souboru s dětským hřištěm.

#### **Lokalita Z7**

Pozemky komunikací a prostranství místního významu zajišťují obsluhu a provoz nové zástavby rodinných domů dopravou a technickou infrastrukturou. Při ulici V Aleji je před bytovým domem v rámci těchto pozemků navrhováno nové veřejné prostranství.

### **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF**

Katastrální území Holásky (612243)

Číslo lokality	Způsob využití pozemků	Plocha (m <sup>2</sup> )	Celkový zábor ZPF (m <sup>2</sup> )	Kultura	BPEJ	Třída ochrany
<b>Z1</b>	Bydlení v BD	4 045	4 045	orná	20501	II.
Pozemky bydlení v BD			4 045			
<b>Z2</b>	Bydlení v RD	12 403	12 403	orná	20501	II.
<b>Z3</b>	Bydlení v RD	11 160	11 160	orná	20501	II.
<b>Z4</b>	Bydlení v RD	13 824	13 824	orná	20501	II.
<b>Z5</b>	Bydlení v RD	7 201	7 201	orná	20501	II.
Pozemky bydlení v RD			44 588			
<b>Z6</b>	Městská zeleň	1 872	1 872	orná	20501	II.
<b>Z7</b>	Komunikace a VP	16 603	13 583 29	orná zahrada	20501 20501	II. II.

BD – bytové domy

RD – rodinné domy

VP – veřejná prostranství

## **Celková bilance**

Předpokládaný trvalý zábor ZPF

Pozemky bydlení v bytových domech	4 045 m <sup>2</sup>
Pozemky bydlení v rodinných domech	44 588 m <sup>2</sup>
Pozemky komunikací a prostranství místního významu	13 612 m <sup>2</sup>
Pozemky městské zeleně	1 872 m <sup>2</sup>
<b>CELKEM</b>	<b>64 117 m<sup>2</sup> (6,41 ha)</b>

## **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

V řešené ploše se nenachází pozemky určené k plnění funkcí lesa.

### **g) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

Zastupitelstvo města Brna jako správní orgán příslušný podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhoduje v souladu se zákonným zmocněním podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a na základě návrhu rozhodnutí o námitkách zpracovaného Magistrátem města Brna, odborem územního plánování a rozvoje (dále jen „pořizovatel“) ve smyslu ust. § 67 odst.1 zákona č. 183/2006 o námitkách uplatněných níže jmenovanými subjekty k návrhu změny tak, jak je uvedeno dále:

### **Námítky občanů a institucí (fyzické a právnické osoby) a oprávněného investora:**

1. Spolek pro zachování životních hodnot v Holáskách ( [redacted] )
2. [redacted]
3. Povodí Moravy

### **1 Spolek pro zachování životních hodnot v Holáskách ( [redacted] )**

Vyjádření

Nesouhlasíme s navrženou podlažností bytového domu na městském pozemku (3 podlažní objekt). Doporučujeme snížení navrhovaného bytového domu o 1 podlaží.

Důvod:

V návrhu bude podle projektovaného řešení narušen výhled k Holáseckým jezerům – (horizont bude pohledově znehodnocen). Specifikovaný objekt: B-B/0,4/0,7/3/rbd.

### **Výrok**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Problematika prostorových regulativů pro objekty v ploše č. 001 - bytové domy - byla řešena v rámci vypořádání připomínek vzešlých při prvním, tj. řádném, společném jednání v roce 2015 i opravném – opakovaném společném jednání v roce 2019.*

Pořizovatel pro obhajobu navrženého řešení uvedl skutečnosti, které jsou nadále i pro projednání veřejně relevantní:

„Stávající zástavba na protější straně ulice V aleji je zástavbou rodinnou, ale její výška není jednotná. Vedle jednopodlažní a dvoupodlažní zástavby zde je i několik domů o 3 NP (konkrétně č. o. 83,91,93). Návrh RP v plochách s pozemky pro bytové domy (v RP označeny kódem BB) navrhuje závaznou výšku na max. 3 nadzemní podlaží nebo 2 plná nadzemní podlaží a podkrovní. Návrh RP limituje výšku nové zástavby tak, aby maximálně přípustná výška korespondovala s dnešními maximy u stávající zástavby na protilehlé straně ulice V aleji.“

Úprava návrhu RP po prvním společném jednání z roku 2015 vyplynula z požadavku MČ Brno – Tuřany (viz mimořádné zasedání RMČ č. 24/VII dne 24.10.2015):

**2. Požadujeme zpracovat variantu návrhu regulačního plánu postavenou na základě rodinných domů ať už izolovaných nebo řadových či dvojdomků, případně s jedním polyfunkčním domem s max. výškou 3 nadzemních podlaží umístěných při zastávce V Aleji tak, aby přízemní parter mohl dát vzniknout službám – např. obchod, lékař, komunitní centrum, a v patře by byl dán prostor několika bytům.**

Zájmem statutárního města Brna jako vlastního je realizovat na svém pozemku při ulici V Aleji bytový dům. Tento zájem je v souladu i s dílčím požadavkem MČ uplatněným po společném jednání, kdy MČ požadovala polyfunkční objekt o max. 3 NP při zastávce v ulici V Aleji se službami v parteru.

Do opravného opakovaného společného jednání v roce 2019 byl předložen návrh řešení s podstatně menším zastoupením ploch pro bytové domy. Pro bytové domy je nyní navržena pouze plocha č. 001, nicméně nadále platí, že výškové řešení objektu v této ploše odpovídá stávající výškové hladině zástavby na východní straně ulice V Aleji.

Nárok na zachování trvalého výhledu nelze v plném rozsahu požadovat, pokud je v platné ÚPD vymezena plocha, která je určena k zastavění. Vymezení BD o 3NP zohledňuje zájmy a potřeby stat. města Brna uplatňované na pozemku ve vlastnictví smB. V lokalitě určené ÚPmB pro rozvoj bydlení (bez rozlišení druhu staveb pro bydlení) je BD navržen právě na pozemku smB a na pozemcích soukromých vlastníků jsou vymezeny pozemky pro domy rodinné. Po několikaletém procesu pořizování RP došlo ke sladění soukromých a veřejných zájmů v řešeném území, včetně souhlasu příslušné městské části. Zájmem města je posílení bytové funkce, ke které se zavázalo ve svém strategickém dokumentu – Strategie bydlení. Primárně tyto potřeby výstavby obecních bytů plní na svých pozemcích. Jejich lokalizace v území vůči pozemkům podatele a z toho plynoucí námitce k požadavku na výhled je věcí skutečného stavu vlastnictví pozemků v území. Pokud by byl pozemek města v jiném místě, byl by i pozemek pro objekt bytového domu v regulačním plánu vymezen v jiném místě, nikoliv naproti podatelových pozemků.

Prioritou RP i na základě požadavku vzešlých z projednání bylo maximální respektování vlastnictví pozemků bez nutnosti zásadních přeparcelací.

Z námitky nevyplývá žádný požadavek na úpravu řešení návrhu změny.

**2** [REDACTED]

**NÁMITKA**

Parcelní čísla pozemků: [REDACTED], k.ú. Holásky

Návrh stavebních čar do ulice V Aleji je striktně dán místem „odskoku“ vztaženým ke konkrétní parcele – viz. grafická příloha.

Žádám o prověření možnosti návrhu překryvu stavebních čar (stavebních hranic) v ulici V Aleji tak, aby umožnil flexibilnější možnost využití pozemků jednotlivých vlastníků v místech regulovaného „odskoku“.

Grafické příloha – Vyznačení „odskoků“ stavebních čar / hranic





### **Výrok**

*Námítce se vyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Při ulici V aleji jsou v ploše č. 003 navrženy 2 odskoky stavební čáry s ohledem na zakřivení komunikace, jak je tomu i na protější straně ulice u stávající zástavby. Jeden z odskoků je navržen na hranici mezi pozemky parc. č. [redacted] k. ú. Holásky. Uplatněná námítka se vztahuje na tři pozemky jednoho vlastníka (parc. č. [redacted]), kterému se navrženým odskokem stavebních čar omezuje možnost jednotného stavebního využití svých pozemků. Jedním z cílů návrhu Regulačního plánu je respektování vlastnických vztahů v řešené ploše. Proto je na základě námítky navržena úprava návrhu, která spočívá v posunu odskoku stavebních čar až na hranici mezi pozemky parc. č. [redacted] k. ú. Holásky (viz dále v přiloženém obrázku). Nejde přitom o podstatnou úprava návrhu:*

- *nemění se koncepce vymezení stavebních čar v ulici v Aleji navržená Regulačním plánem,*
- *úprava návrhu se týká pouze regulace na pozemku žadatele parc. č. [redacted]*
- *je respektována stávající parcelace a vlastnické vztahy návrhu jednotlivých pozemků.*

**Námítky oprávněného investora:**

### **3 Povodí Moravy**

#### **Charakteristika akce:**

Dopisem ze dne 22. 5. 2019 jste nám předložili oznámení o veřejném projednání Návrhu Regulačního plánu V Aleji, k. ú. Holásky, který zpracoval [redacted] atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech. Řešená plocha se nachází v městské části Brno-Tuřany, v katastrálním území Holásky. Návrh Regulačního plánu navrhuje v dané lokalitě zástavbu rodinnými domy, doplněnou jedním polyfunkčním objektem při ulici V Aleji.

Koncepce zásobování vodou - Řešená plocha bude napojena na stávající vodovodní řad v ulicích Ledárenská, V Aleji a na navržený vodovod dle podrobnějších projektových dokumentací v řešené ploše.

Koncepce odkanalizování (splašková kanalizace) - Řešená plocha bude napojena na stávající splaškovou kanalizaci v ulicích Ledárenská, V Aleji a na navrhovanou splaškovou kanalizaci dle podrobnější projektové dokumentace.

Koncepce odkanalizování (dešťová kanalizace) - Nový kanalizační systém dešťové kanalizace v řešené ploše a dešťová kanalizace v ulici Ledárenská jsou navrženy k zaústění do Holáseckých jezer. Dešťové vody z pozemních komunikací budou před zaústěním do Holáseckých jezer vyčištěny pomocí odlučovače ropných látek. Nová dešťová kanalizace v jižní části řešené plochy bude napojena na navrhovanou dešťovou kanalizaci dle podrobnější projektové dokumentace, která je zaústěna do Ivanovického potoka.

Vodní tok Ivanovický potok (IDVT 10185942) je ve správě povodí Moravy, s.p.

Řešená lokalita se nachází převážně ve vodním útvaru povrchových vod „Svratka od toku Svitava po tok Litava (Cézava)“ DYJ\_0670 a ve vodním útvaru podzemních vod „Dyjsko-svratecký úval“ ID 22410.

### **Vyjádření správce povodí a správce vodního toku Ivanovický potok.**

Na základě ustanovení § 54 odst. 4 zákona 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje (ustanovení § 24 až § 26 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů] a z hlediska dalších zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, vydává Povodí Moravy, s. p., jako správce povodí a správce vodního toku Ivanovický potok (IDVT 10185942) k uvedenému návrhu následující vyjádření:

S uvedeným návrhem Regulačního plánu V A leji, k. ú. Holásky souhlasíme. V návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky požadujeme zohlednit následující připomínku:

1. Pro drobný vodní tok Ivanovický potok (IDVT 10185942) je v současné době zpracovávána studie odtokových poměrů. Do doby zpracování této studie a zjištění odtokových poměrů na daném toku nelze se zaústěním dešťových vod do Ivanovického potoka souhlasit.

### **Výrok**

*Námítce se vyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Povodí Moravy s.p., nesouhlasí se zaústěním jakéhokoliv množství dešťových vod do Ivanovického potoka do doby dokončení studie odtokových poměrů Ivanovického potoka. Vzhledem k tomu, že se změnila situace a oproti předpokladu v RP se nebude realizovat dešťová kanalizace odvádějící dešťové vody z návrhové plochy jižně od ulice K Jezerům ulicí Výmlatiště, do které byly navrženy dešťové vody z části plochy RP V Aleji k zaústění, je třeba upravit řešení odvedení dešťových vod z předmětné části návrhové plochy. Z dostupných podkladů vyplývá, že není vyloučeno, že po provedení podrobnějšího hydrogeologického průzkumu bude možné dešťové vody v části území i zasakovat.*

*Z tohoto důvodu dal pořizovatel pokyn návrh dešťové kanalizace s ohledem na výše uvedené upravit a to včetně možnosti přespádování kanalizace tak, aby veškeré dešťové vody byly zaústěny do Holáseckých jezer s využitím zasakování v případě, že pro ně budou vhodné hydrogeologické podmínky.*

*Námítce je tak možné vyhovět, neboť Ivanovický potok nebude dešťovými vodami z této lokality zatěžován a z tohoto důvodu není nutné čekat studie odtokových poměrů.*

*Na základě výše uvedeného byl upraven výkres Odůvodnění 0.1.3 Technická infrastruktura – vodní hospodářství.*

*Z textové části Výroku str. 8 byla odstraněna věta: „Nová dešťová kanalizace v jižní části řešené plochy bude napojena na navrhovanou dešťovou kanalizaci dle podrobnější projektové dokumentace, která je zaústěna do Ivanovického potoka“.*

*Textová část Odůvodnění byla upravena dle níže uvedeného:*

### **Dešťová kanalizace**

V řešené ploše se nachází stávající dešťová kanalizace DN300BEO v ulici V Aleji, která je v současné době kapacitně nevyhovující. Podmínkou pro napojení na dešťovou kanalizaci v ulici V Aleji je rekonstrukce stávající stoky dešťové kanalizace v dimenzi, která by kapacitně vyhovovala. Zpracována byla projektová dokumentace pro vodoprávní řízení na dešťovou kanalizaci pro danou lokalitu v prostoru ulic Ledárenská, V Aleji a U Potoka v Brně – Holáskách.

V Generelu kmenové stoky F (Aquatis, BVK, DHI, 2013) je počítáno s výstavbou nové dešťové stoky v ulici Ledárenské. Na základě podrobnějších projektových dokumentací došlo k upřesnění řešení se zaústěním dešťové kanalizace do Holáseckých jezer a do projektované dešťové kanalizace v jižní části řešené plochy do Ivanovického potoka. Řešení dešťové kanalizace v ulici K jezerům je podrobnější projektovou dokumentací (DÚR) navrženo systémem zasakovacích průlehů a vsakovacích studní.

Na základě požadavku z Generelu odvodnění města Brna je pro celé řešené území požadován odtok z návrhové plochy v hodnotě 10 l/s/ha. Tento požadavek je zakotven i v Městských standardech pro kanalizační zařízení.

Povolený odtok z daného zájmového území v hodnotě 10 l/s/ha byl dodržen při zpracování PD pro akci Technická infrastruktura v lokalitě Brno Tuřany – Holásky zpracovávané v roce 2011 a při zpracování PD na akci Prodloužení ulice Ledárenské.

Kanalizační systém dešťové kanalizace bude řešen samostatnou dešťovou kanalizací v řešené ploše, která bude napojena do Holáseckých jezer. Řešení dešťové kanalizace v ulici Ledárenské bylo navrženo v rámci podrobnější projektové dokumentace (DÚR). Pro projednání této dokumentace bylo navrženo vedení a zaústění dešťové kanalizace do Holáseckých jezer přes pozemek p.č. 883/1 k.ú. Holásky. Návrh této trasy a dotčený pozemek se nachází mimo řešenou plochu. Toto napojení, včetně alternativního připojení přes jiné pozemky, musí být řešeno v rámci realizační dokumentace dešťové kanalizace.

Z důvodu eliminace možného ohrožení znečištění Holáseckých jezer dešťovými vodami z pozemních komunikací navrhuje regulační plán umístění odlučovače ropných látek (ORL) na dešťové kanalizaci před zaústěním do Holáseckých jezer.

Navrhované rodinné domy v ulici V Aleji budou napojené přípojkami dešťové kanalizace do veřejné kanalizace a to v regulovaném odtoku 10 l/s/ha. Rodinné domy tak budou opatřené dešťovými zdržemi s regulovaným odtokem 10 l/s/ha. Jedná se celkem o cca 14 RD.

Dešťová kanalizace bude umístěna ve stávající komunikaci v ulici Ledárenské a v navrhovaných komunikacích v řešené ploše v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu.

Systém odvádění dešťových vod ze střech a komunikačních ploch bude proveden z následujících prvků:

- veřejná stoka dešťové kanalizace,
- retenční zachytný systém v podobě retenčních nádrží, průlehů a kombinací průlehů a rýh s průlehovou kanalizací,
- zasakovací průlehy a vsakovací studny v případě, že pro to budou vhodné hydrogeologické podmínky

***V řešené ploše bude dodržen povolený odtok 10 l/s/ha dle požadavku Generelu odvodnění města Brna.***

Na navrhovaných stokách dešťové kanalizace budou umístěny revizní šachty. Revizní šachty budou umístěny ve všech místech, kde se mění směr stoky, spád a dimenze stoky,

v nápojných místech a na konci stoky. V rovných přímých úsecích budou umístěny revizní šachty v max. vzdálenosti 50m. Revizní šachty budou sloužit rovněž k revizi a čištění stoky.

#### Rodinné domy

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. V případě realizace do veřejné dešťové kanalizace se připouští regulovaný odtok dešťových vod 10 l/s/ha.

#### Bytový dům s polyfunkčním využitím

Dešťové vody ze střechy bytového domu a přináležitých zpevněných ploch budou veřejnou dešťovou kanalizací zachyceny v samostatné retenční nádrži, která bude příslušet k nemovitosti. Z této retenční nádrže se připouští regulovaný odtok dešťových vod 10 l/s/ha.

#### Retenční objekty

Retenční objekt bude umístěn v blízkosti řešeného bytového domu tak, aby bylo možné do retenční nádrže odkanalizovat i zpevněné plochy veřejného prostranství, které přísluší k bytovému domu.

Předpokládá se retenční nádrž podzemní. Přesné rozměry budou stanoveny dle podrobného výpočtu dešťových vod z dané lokality.

Retenční objekt k zadržení srážkové vody, bude takového objemu, aby jeho kapacita byla překročena max. 1x za 5 roků ( $p=0,2$ ). V případě, že bude zjištěna možnost vsaku v dané lokalitě, bude přednostně využita. Retenční objekt bude opatřen bezpečnostním přepadem nebo obtokem pro odvedení přelivných vod.

#### Pozemky komunikací a prostranství místního významu

Dešťové vody z komunikačních ploch a z prostranství místního významu vymezené regulačním plánem, jako oblasti průlehů budou odvodněny formou průlehů s regulovaným odtokem dešťových vod

10 l/s/ha do veřejné dešťové kanalizace.

V případě, že bude zjištěna možnost vsaku v dané lokalitě, bude přednostně využita. A to formou zasakovacích průlehů nebo vsakovacích studní.

Retenční nebo zasakovací průleh je navržen mezi komunikací a budoucí zástavbou. V případě retenčního průlehu bude uprostřed průlehu vedena perforovaná trouba DN300 pro zachycení retenované vody z komunikace (parkoviště) a odtud ji bude odvádět do retenční nádrže, která bude tyto vody odpouštět v povoleném množství do dešťové kanalizace v ulici. V případě zasakovacích průlehů bude vždy na konci průlehu provedený bezpečnostní přepad do regulační šachty, ze které budou dále dešťové vody odpouštěny v povoleném množství do dešťové kanalizace.

#### *Ukázka prostorových nároků pro oblast průlehů*



Retenční průlehy budou napojeny na veřejnou dešťovou kanalizaci a následně do Holáseckých jezer. Dodržení specifického odtoku (max. povoleného odtoku ze stavby) bude zajišťovat regulátor odtoku v šachtě, součástí regulátoru odtoku bude i bezpečnostní přeliv. Šachta s regulátorem odtoku a bezpečnostním přelivem bude sloužit i jako dešťová zdrž.

Technické řešení průlehů bude zvoleno podle zpřesněných hydrogeologických údajů v dalším stupni projektové přípravy.

Navrhované objekty průlehů, které budou sloužit pro zpomalení odtoku dešťové vody a případně na základě podrobnějšího hydrogeologického průzkumu i pro zasakování, budou zároveň plnit funkci filtrace a čištění vody prostřednictvím půdního profilu, případně sedimentace v retenční nádrži. Tzn., že při jejich správném provozování by nemělo dojít k ohrožení chráněného území přírodní památky Holásecká jezera ani čistoty vody v jezerech. Návrh nenavrhuje pozemky pro průlehy, ani nenavrhuje jejich potřebnou plochu. Návrh prověřil a vymezil takové parametry pozemků pro komunikace a prostranství místního významu, že umožňují realizovat tento způsob odvádění povrchových dešťových vod v rámci vymezených oblastí průlehů.

Ostatní pozemky komunikací a prostranství místního významu (pozn. - mimo oblastí průlehů) budou odvodněny veřejnou dešťovou kanalizací se zachycením ve veřejné retenční nádrži s regulovaným odtokem dešťových vod 10 l/s/ha. V případě, že bude zjištěna možnost vsaku v dané lokalitě, bude přednostně využita.

*Upraven byl i související text odůvodnění týkající se etapizace výstavby:*

### **Realizace stavebního celku B**

Realizace je nezávislá na ostatních stavebních celcích.

#### **1. etapa realizace stavebního celku**

##### ***B-I.a - Bytový dům s polyfunkčním využitím***

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu pro obsluhu výstavby DPS, jako podmiňující investice výstavby bytového domu s polyfunkčním vybavením.

Dešťová kanalizace, varianty:

- napojení s regulovaným odtokem do stávající kanalizace v ulici V Aleji (větev odvodnění do Holáseckých jezer)
- zasakovací studny
- napojení dešťové kanalizace s regulovaným odtokem do Holáseckých jezer

##### ***B-I.b - Skupina rodinných domů jižní části vnitrobloku***

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu, napojené na nové propojení mezi ulicemi V Aleji a Ledárenskou, jako podmiňující investice výstavby skupiny rodinných domů.

Vydání DUR pro výstavbu této skupiny rodinných domů je podmíněno dohodou o parcelaci mezi vlastníky pozemků a uzavřením plánovací smlouvy mezi investory a městem Brnem na tuto část realizačního stavebního celku.

Dešťová kanalizace, varianty:

- zasakovací průlehy a zasakovací studny
- napojení dešťové kanalizace s retencí a regulovaným odtokem do Holáseckých jezer

*Upravené řešení bylo konzultováno s Povodím Moravy. Po úpravě návrhu bylo vyhodnoceno, že provedená úprava není podstatnou úpravou, která by vedla k opakovanému projednání, neboť neznamená zásah do výrokové části RP.*

## h) Vyhodnocení připomínek

### Úprava návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky“ pro opakované společné jednání

Na základě vyhodnocení stanoviska Městské části Brno – Tuřany, občanů a občanských sdružení k návrhu Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ **rozhodl pořizovatel ÚPD o úpravě návrhu regulačního plánu a opakování společného jednání.**

Pořizovatel vyhodnotil výsledky společného jednání a zpracoval „Pokyny pro zpracování Návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky“ pro opakované společné jednání. Nový návrh regulačního plánu vychází z těchto Pokynů. Požadavky v něm stanovené byly do návrhu řešení zapracovány.

### **Zdůvodnění řešení, které jsou v rozporu s POKYNY pro zpracování návrhu regulačního plánu.**

„Vyhodnocení výsledků projednání a požadavky na úpravu návrhu RP - Občané, občanská sdružení“

 (Vitruvius z.s.)

Zvažte, zda není vhodné u zástavby bytové pracovat také s výškovým údajem zástavby vztaženým k hladině moře či terénu přilehlé komunikace jako se závazným regulativem RP s ohledem na okolní charakter zástavby.

Svoji rozvahu uveďte v Odůvodnění, a pokud z ní vyplýne účelnost doplnění takového regulativu, doplňte jej do upraveného návrhu RP.

Regulační plán určuje maximální počet plných nadzemních podlaží hlavní stavby. Podkroví je regulativem považováno za plné nadzemní podlaží. Tato výška zástavby je vztažena vůči stavební čáře a stavební hranici. Vztahovat výšku zástavby k hladině moře či terénu je nereálné jak ve vztahu k neexistujícím hodnotám stávající úrovně terénu (hladině moře), tak k hodnotám stavebně upravenému terénu. Pro potřeby regulačního plánu je navržená regulace dostatečná. Rozvaha o jiném způsobu možném způsobu výškové regulace v odůvodnění regulačního plánu je bezpředmětná.

## Úprava návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky“ po druhém opakovaném společném jednání

leden 2019

Po druhém opakovaném společném jednání zpracoval pořizovatel „Vyhodnocení výsledků projednání Návrhu Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ po opakovaném společném jednání - dotčené orgány, městská část a občané – leden 2019“.

Připomínky uplatněné u pořizovatele v rámci druhého opakovaného společného jednání včetně hlediska pořizovatele jsou obsaženy v následujícím textu.

### **Připomínky občanů a institucí (fyzické a právnické osoby):**

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. Čisté Tuřany, z.s.
6. [redacted]
7. MMB – OVLHZ

1 [redacted]

Z dostupných informací na stránkách magistrátu města Brna resp. <http://www.brno.cz> týkajících se návrhu regulačního plánu V aleji, vyplývá, že by mělo dojít k nové výstavbě.

Moje námitka se týká následujících bodů:

1. Výstavba prvku zklidňující dopravu v úseku zastávek městské hromadné dopravy „V aleji“ a umístění zastávky MHD „V aleji“
2. Výstavba bytového domu s polyfunkčním využitím.
3. Hluk a prašnost
4. Řešení parkovacích a odstavných míst v předmětné lokalitě

Jako vlastník nemovitosti v předmětné lokalitě se touto změnou cítím dotčena, a proto

### **N E S O U H L A S Í M**

s navrhovanými dílčími prvky řešení regulačního plánu V aleji, kterou pro město připravil architektonický ateliér ERA, sdružení architektů Fixel a Pech.

### **P O Ž A D U J I**

#### **Úpravu návrhu regulačního plánu V Aleji**

**a to z těchto důvodů:**

- 1) Nesouhlasím s navrhovanou úpravou řešení zastávek MHD - Výstavba prvku zklidňující dopravu, realizace dělicího ostrůvku a prodloužení zastávkového tělesa značkou V11a pod okna mého domu mi nejen naprosto znemožní legálně užívat parkovací místo před domem (zařazovací úsek zastávky), ale i zastavit vůz v bezprostřední blízkosti domu za účelem vyložení a naložení nákladu a osob, a zásadně zkomplikuje, ne-li plně znemožní, přímý přístup k mé nemovitosti a současný komfort obsluhy domácnosti, jejíž součástí jsou dva

starobní důchodci, a znemožní případnou budoucí rekonstrukci domu. Autobusová zastávka mi v bezprostřední blízkosti našeho domu vadí, neboť schody našeho domu jsou běžně užívány cestujícími jako lavička, ani odpadkový koš na zastávce nezabraňuje množství odhozených odpadků a nedopalků, jsme obtěžováni hlukem, kouřením pod okny, odkládáním věcí na parapety přízemních oken domu, opakovanými drobnými poškozeními fasády domu, schodů i parkujícího auta před domem. Mám důvodnou obavu, že s mnohonásobným nárůstem cestujících se situace zhorší na naprosto neúnosnou míru. Též upozorňuji na fakt absence alternativního přístupu k nemovitosti ze strany zahrad, a to z důvodu železničního náspu.

Zásadně nesouhlasím s prodloužením zařazovacího úseku značky V11a, aby zasahovala před můj dům a pod jeho okna, neboť se jedná o faktický posun autobusové zastávky MHD před moji nemovitost a znemožnění současného přímého přístupu k ní.

#### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Předmětem řešení Návrhu Regulačního plánu není konkrétní výstavba, ale stanovení regulačních podmínek pro případnou zástavbu v řešeném území.*

*Ve výrokové části Regulačního plánu není v návrhu řešení „zklidnění“ ulice V Aleji ani úprava polohy zastávek MHD. Umístění zastávek je vyznačeno ve stávající poloze, tj. bez změny oproti stávajícímu stavu v území.*

*Ve výkresech v odůvodnění je zobrazena úprava umístění zastávek bez zklidňujících prvků. Jelikož úprava polohy zastávek MHD není pro návrh řešení Regulačního plánu podstatná, nevyplývá z textové části výroku i odůvodnění a současně je pro případnou realizaci úpravy polohy zastávek nutné zpracování odpovídajícího stupně podrobnější projektové dokumentace, dává pořizovatel pokyn k uvedení souladu odůvodnění s výrokovou částí, tj. v odůvodnění nebude vyznačen návrh úpravy zastávek, ale stávající stav tak, jak je uvedeno ve výrokové části. V odůvodnění bude vyznačen stávající stav tak, jak je uvedeno ve výrokové části.*

2) Navrhovaná budova polyfunkčního bytového domu svojí výškou a charakterem nerespektuje charakter okolní zástavby složené z převážně dvoupodlažních (jednopatrových) dvougeneračních rodinných domů se sedlovými střechami vesnického charakteru. S výstavbou bytového domu bych neměla problém, pokud by okna nejvyššího patra byla nejvýše ve stejné úrovni oken druhého podlaží (prvního patra) stávající zástavby, a zásadně nesouhlasím s případným umístěním oken, teras nebo balkónů ve vyšší úrovni, než je druhé podlaží současné zástavby.

Mám důvodnou obavu ze ztráty soukromí pohledovou imisi a zastínění obytných místností, dále mám obavu z hluku nebo případného zápachu spojeného z komerčním užitím polyfunkční budovy. Díky anonymitě a fluktuaci obyvatelů bytů, mám též obavu z nárůstu kriminality. Proto preferuji místo stavby polyfunkčního bytového domu realizovat zástavbu rodinnými domy.

#### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Problematika prostorových regulativů pro objekty v ploše č. 001- bytové domy - byla řešena v rámci vypořádání připomínek vzešlých při prvním, tj. řádném, společném jednání v roce 2015.*

*Pořizovatel pro obhajobu navrženého řešení uvedl skutečnosti, které jsou i nadále relevantní:*

*„Stávající zástavba na protější straně ulice V aleji je zástavbou rodinnou, ale její výška není jednotná. Vedle jednopodlažní a dvoupodlažní zástavby zde je i několik domů o 3 NP (konkrétně č. o. 83,91,93). Návrh RP v plochách s pozemky pro bytové domy (v RP označeny kódem BB) navrhuje závaznou výšku na max. 3 nadzemní podlaží nebo 2 plná nadzemní podlaží a podkroví. Návrh RP limituje výšku nové zástavby tak, aby maximálně přípustná výška korespondovala s dnešními maximy u stávající zástavby na protilehlé straně ulice V aleji.“*



*Do opakovaného společného jednání v roce 2019 byl předkládán návrh řešení s menším zastoupením ploch pro bytové domy, zůstává pouze plocha č. 001, nicméně nadále platí, že výškové řešení objektu v této ploše odpovídá stávající výškové hladině zástavby na východní straně ulice V Aleji.*

*Regulační plán se nezabývá vlastním stavebním řešením objektu BD; budoucí návrh teras či balkonů v objektu BD není předmětem projednání a nelze k němu nyní uplatňovat připomínky (návrh vlastní zástavby a náplň využití objektu je řešen až při územního řízení). Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

3) Hluk a prašnost - v současné době je již hluk provozu na komunikaci V aleji velice nepříjemný - obzvláště přejíždění pásu zastávky MHD vydlážděného dlažebními kostkami a hluk způsobený zastavováním a rozjížděním autobusů v bezprostřední blízkosti mého domu úroveň hluku ještě zvyšuje. Mám důvodnou obavu, že s nárůstem obyvatel a zintenzivněním dopravy se prašnost a hluk v blízkosti mého domu ještě více zvýší. Tímto upozorňuji, že současná zástavba je již vystavena hluku způsobeného přelety letadel, průjezdy vlaků a hluku a prachu z blízké dálnice. Regulační návrh neobsahuje aktuální hygienická měření a z nich vycházející znalecký posudek dopadu nové výstavby na současnou situaci.

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Řešení stávajícího překračování imisních a hlukových limitů není primárním předmětem řešení regulačního plánu. To je třeba řešit opatřeními na stávajících dopravních stavbách ať už v rámci organizace dopravy nebo technických opatření. RP pouze zpodrobnuje využití stavební plochy vymezené v platném ÚPmB.*

*Návrhem regulačního plánu nedochází k vymezení nových pozemků, které by byly zdrojem hluku a prašnosti a zhoršovaly by stávající stav území.*

*Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

4) Parkovací místa - v současné době obyvatelé Holásek (včetně mě) trpí nedostatkem parkovacích míst a je velice obtížné zaparkovat i před vlastním domem, jelikož místní lidé i návštěvníci holáseckých jezer, jejich návštěvy či řemeslníci užívají současnou nedostatečnou parkovací infrastrukturu, tak starousedlíci parkují v hodně případech "kde se dá". Současná situace je únosná jen díky faktu, že lidé užívají k parkování i budoucí cestu "K jezerům", což jim bude v případě realizace stavby de-facto znemožněno, neboť návrh nepočítá se zachováním možnosti podélného parkování v budoucí ulici "K jezerům", čímž starousedlíci přijdou i o tuto nouzovou alternativu a situace s parkováním se ještě zhorší. Počty parkovacích míst v Regulačním plánu jsou dle mého názoru podhodnoceny, neberou v potaz ani aktuální neutěšenou situaci, ani budoucí přidruženou výstavbu komplexu domova důchodců, kulturního domu, či návštěvníky přírodní památky. Vše povede jen k vyhocení již existujících sporů a nepříjemným situací sousedského charakteru spojeného s nemožností zastavit či zaparkovat vozidlo v blízkosti vlastní nemovitosti.

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Pro navrženou intenzitu zástavby je v řešeném území navržen odpovídající počet odstavných a parkovacích stání v souladu s ČSN 73 6110 na pozemcích nebo v suterénu těchto domů nebo v suterénech bytového domu. V uličním prostoru jsou navržena stání pro návštěvníky obytného okrsku. Rovněž navazující nová zástavba mimo řešené území Regulačního plánu musí splnit požadavky na řešení dopravy v klidu.*

*Regulace zástavby mimo řešené území Regulačního plánu a řešení deficitu stávajících parkovacích stání v ulici V Aleji nebyly předmětem jeho řešení a projednání.*

*Parkovací stání v uličním prostoru jsou určena veřejnosti a nelze si „nárokovat“ parkovací stání „v blízkosti domu“ nebo před domem. Z připomínky nevyplýnul žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

5) Mám důvodnou obavu, že realizaci zástavby dojde k radikálnímu znehodnocení ceny mé nemovitosti a její případné prodejní ceny, jednak z důvodu změny charakteru obce v její bezprostřední blízkosti, omezení mých práv na příznivé životní prostředí a poklidné užívání objektu vlastnictví. Proto se současnou podobou návrhu budoucí zástavby nesouhlasím a preferuji, aby se návrh přepracoval s ohledem na mé námitky.

#### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Pořizovaný regulační plán zpodrobnuje řešení využití návrhové stavební plochy čistého bydlení (BC) vymezené v ÚPmB; plocha je dlouhodobě určena územním plánem pro stavební využití, vliv z cílového stavebního využití na okolí nastane vždy, kdy dochází ke změně v území. Zde je taková změna v území v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a regulační plán má zajistit přijatelnou a vhodnou formu zástavby bydlení právě ve vztahu k okolnímu, navazujícímu obytnému území. Každý má právo se v procesu pořizování RP vyjádřit se svými připomínkami či námitkami, které sledují věcné řešení či požadují úpravu projednávaného řešení.*

*Nelze však upírat právo vlastníkům pozemků v předmětné ploše využít je v souladu s ÚPmB.*

*Zvýšený hluk a prach je spojený zejména s realizační fází stavebního záměru; znehodnocení nemovitosti dokončenou novou výstavbou je těžce zjištělná míra věci. Nová výstavba s veřejným prostranstvím, novou parkovou plochou, drobnou obchodní vybaveností v parteru, může být naopak přínosem a ztraktivnit tuto část Holásek i z pohledu cen okolních nemovitostí.*

*Z připomínky nevyplýnul žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

**2** XXXXXXXXXX

Z dostupných informací na stránkách magistrátu města Brna resp. <http://www.brno.cz> týkajících se návrhu regulačního plánu V aleji, vyplývá, že by mělo dojít k nové výstavbě.

Moje námitka se týká následujících bodů:

1. Výstavba prvku zklidňující dopravu v úseku zastávek městské hromadné dopravy „V aleji“ a umístění zastávky MHD „V aleji“
2. Výstavba bytového domu s polyfunkčním využitím.
3. Hluk a prašnost
4. Řešení parkovacích a odstavných míst v předmětné lokalitě

Jako vlastník nemovitosti v předmětné lokalitě se touto změnou cítím dotčena, a proto

### **N E S O U H L A S Í M**

s navrhovanými dílčími prvky řešení regulačního plánu V aleji, kterou pro město připravil architektonický ateliér ERA, sdružení architektů Fixel a Pech.

### **P O Ž A D U J I**

**Úpravu návrhu regulačního plánu V Aleji**

**a to z těchto důvodů:**

1) Nesouhlasím s navrhovanou úpravou řešení zastávek MHD - Výstavba prvku zklidňující dopravu, realizace dělicího ostrůvku a prodloužení zastávkového tělesa značkou V11a, jelikož zmenší počet parkovacích míst na ulici, které jsou již dnes plně obsazené a vytížené. Též upozorňuji na fakt absence alternativního přístupu k nemovitosti ze strany zahrad, a to z důvodu železničního náspu.

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Předmětem řešení Návrhu Regulačního plánu není konkrétní výstavba, ale stanovení regulačních podmínek pro případnou zástavbu v řešeném území.*

*Ve výrokové části Regulačního plánu není v návrhu řešení „zklidnění“ ulice V Aleji ani úprava polohy zastávek MHD. Umístění zastávek je vyznačeno ve stávající poloze, tj. bez změny oproti stávajícímu stavu v území.*

*Ve výkresech v odůvodnění je zobrazena úprava umístění zastávek bez zklidňujících prvků. Jelikož úprava polohy zastávek MHD není pro návrh řešení Regulačního plánu podstatná, nevyplývá z textové části výroku i odůvodnění a současně je pro případnou realizaci úpravy polohy zastávek nutné zpracování odpovídajícího stupně podrobnější projektové dokumentace, dává pořizovatel pokyn k uvedení souladu odůvodnění s výrokovou částí, tj. v odůvodnění nebude vyznačen návrh úpravy zastávek, ale stávající stav tak, jak je uvedeno ve výrokové části. V odůvodnění bude vyznačen stávající stav tak, jak je uvedeno ve výrokové části.*

2) Navrhovaná budova polyfunkčního bytového domu svojí výškou a charakterem nerespektuje charakter okolní zástavby složené z převážně dvoupodlažních (jednopatrových) dvougeneračních rodinných domů se sedlovými střechami vesnického charakteru. S výstavbou bytového domu bych neměla problém, pokud by okna nejvyššího patra byla nejvýše ve stejné úrovni oken druhého podlaží (prvního patra) stávající zástavby, a zásadně nesouhlasím s případným umístěním oken, teras nebo balkónů ve vyšší úrovni, než je druhé podlaží současné zástavby.

Mám důvodnou obavu ze ztráty soukromí pohledovou imisi a zastínění obytných místností, dále mám obavu z hluku nebo případného zápachu spojeného z komerčním užitím polyfunkční budovy. Díky anonymitě a fluktuaci obyvatelů bytů, mám též obavu z nárůstu kriminality. Proto preferuji místo stavby polyfunkčního bytového domu realizovat zástavbu rodinnými domy.

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Problematika prostorových regulativů pro objekty v ploše č. 001 - bytové domy - byla řešena v rámci vypořádání připomínek vzešlých při prvním, tj. řádném, společném jednání v roce 2015.*

*Pořizovatel pro obhajobu navrženého řešení uvedl skutečnosti, které jsou i nadále relevantní:*

*„Stávající zástavba na protější straně ulice V aleji je zástavbou rodinnou, ale její výška není jednotná. Vedle jednopodlažní a dvoupodlažní zástavby zde je i několik domů o 3 NP (konkrétně č. o. 83,91,93). Návrh RP v plochách s pozemky pro bytové domy (v RP označeny kódem BB) navrhuje závaznou výšku na max. 3 nadzemní podlaží nebo 2 plná nadzemní podlaží a podkroví. Návrh RP limituje výšku nové zástavby tak, aby maximálně přípustná výška korespondovala s dnešními maximy u stávající zástavby na protilehlé straně ulice V aleji.“*

*Do opakovaného společného jednání v roce 2019 byl předkládán návrh řešení s menším zastoupením ploch pro bytové domy, zůstává pouze plocha č. 001, nicméně nadále platí, že výškové řešení objektu v této ploše odpovídá stávající výškové hladině zástavby na východní straně ulice V Aleji.*

*Regulační plán se nezabývá vlastním stavebním řešením objektu BD; budoucí návrh teras či balkonů v objektu BD není předmětem projednání a nelze k němu nyní uplatňovat připomínky. (Návrh vlastní zástavby a náplň využití objektu je řešen až při územního řízení.) Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

3) Hluk a prašnost - v současné době je již hluk provozu na komunikaci V aleji velice nepříjemný - obzvláště přeježdění pásu zastávky MHD vydlážděného dlažebními kostkami a hluk způsobený zastavováním a rozjížděním autobusů úroveň hluku ještě zvyšuje. Mám důvodnou obavu, že s nárůstem obyvatel a zintenzivněním dopravy se prašnost a hluk ještě více zvýší.

Tímto upozorňuji, že současná zástavba je již vystavena hluku způsobeného přelety letadel, průjezdy vlaků a hluku a prachu z blízké dálnice. Regulační návrh neobsahuje aktuální hygienická měření a z nich vycházející znalecký posudek dopadu nové výstavby na současnou situaci.

#### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Řešení stávajícího překračování imisních a hlukových limitů není primárním předmětem řešení regulačního plánu. To je třeba řešit opatřeními na stávajících dopravních stavbách ať už v rámci organizace dopravy nebo technických opatření. RP pouze zpodrobnuje využití stavební plochy vymezené v platném ÚPmB.*

*Návrhem regulačního plánu nedochází k vymezení nových pozemků, které by byly zdrojem hluku a prašnosti a zhoršovaly by stávající stav území.*

*Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

4) Parkovací místa - v současné době obyvatelé Holásek (včetně mě) trpí nedostatkem parkovacích míst a je velice obtížné zaparkovat i před vlastním domem, jelikož místní lidé i návštěvníci holáseckých jezer, jejich návštěvy či řemeslníci užívají současnou nedostatečnou parkovací infrastrukturu, tak starousedlíci parkují v hodně případech "kde se dá". Současná situace je únosná jen díky faktu, že lidé užívají k parkování i budoucí cestu "K jezerům", což jim bude v případě realizace stavby de-facto znemožněno, neboť návrh nepočítá se zachováním možnosti podélného parkování v budoucí ulici "K jezerům", čímž starousedlíci přijdou i o tuto nouzovou alternativu a situace s parkováním se ještě zhorší. Počty parkovacích míst v Regulačním plánu jsou dle mého názoru podhodnoceny, neberou v potaz ani aktuální neutěšenou situaci, ani budoucí přidruženou výstavbu komplexu domova důchodců, kulturního domu, či návštěvníky přírodní památky. Vše povede jen k vyhocení již existujících sporů a nepříjemným situací sousedského charakteru spojeného s nemožností zastavit či zaparkovat vozidlo v blízkosti vlastní nemovitosti.

#### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Pro navrženou intenzitu zástavby je v řešeném území navržen odpovídající počet odstavných a parkovacích stání v souladu s ČSN 73 6110 na pozemcích nebo v suterénu těchto domů nebo v suterénech bytového domu. V uličním prostoru jsou navržena stání pro návštěvníky obytného okrsku. Rovněž navazující nová zástavba mimo řešené území Regulačního plánu musí splnit požadavky na řešení dopravy v klidu.*

*Regulace zástavby mimo řešené území Regulačního plánu a řešení deficitu stávajících parkovacích stání v ulici V Aleji nebyly předmětem jeho řešení a projednání.*

*Parkovací stání v uličním prostoru jsou určena veřejnosti a nelze si „nárokovat“ parkovací stání „v blízkosti domu“ nebo před domem.*

*Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

5) Mám důvodnou obavu, že realizací zástavby dojde k radikálnímu znehodnocení ceny mé nemovitosti a její případné prodejní ceny, jednak z důvodu změny charakteru obce v její bezprostřední blízkosti, omezení mých práv na příznivé životní prostředí a poklidné užívání

objektu vlastnictví. Proto se současnou podobou návrhu budoucí zástavby nesouhlasím a preferuji, aby se návrh přepracoval s ohledem na mé námitky.

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Pořizovaný regulační plán zpodrobňuje řešení využití návrhové stavební plochy čistého bydlení (BC) vymezené v ÚPmB; plocha je dlouhodobě určena územním plánem pro stavební využití, vliv z cílového stavebního využití na okolí nastane vždy, kdy dochází ke změně v území. Zde je taková změna v území v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a regulační plán má zajistit přijatelnou a vhodnou formu zástavby bydlení právě ve vztahu k okolnímu, navazujícímu obytnému území. Každý má právo se v procesu pořizování RP vyjádřit se svými připomínkami či námitkami, které sledují věcné řešení či požadují úpravu projednávaného řešení.*

*Nelze však upírat právo vlastníkům pozemků v předmětné ploše využít je v souladu s ÚPmB.*

*Zvýšený hluk a prach je spojený zejména s realizační fází stavebního záměru; znehodnocení nemovitosti dokončenou novou výstavbou je těžce zjiřitelná míra věci. Nový výstavba s veřejným prostranstvím, novou parkovou plochou, drobnou obchodní vybaveností v parteru, může být naopak přínosem a ztraktivnit tuto část Holásek i z pohledu cen okolních nemovitostí.*

*Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

**3** XXXXXXXXXX

Dovolte mi zde napsat několik připomínek, týkající se návrhu Regulačního plánu V Aleji, k. ú. Holásky, č.j. MMB/0000282/2019.

Statutární město Brno, jako objednatel, zadalo ateliéru ERA vypracování návrhu regulačního plánu (návrh) pro nezastavěné území - proluku - podél ulice V Aleji v k.ú. Holásky.

Ulice V Aleji je tvořena převážně rodinnými domy s jedním, nanejvýš dvěma nadzemními podlažními s hodnotou míry zastavění pozemku maximálně 0,4. Tento trend návrh respektuje v případě pozemků v soukromém vlastnictví, kde je povolena výška staveb s charakteristikou rodinných domů maximálně dvě nadzemní podlaží a hodnota míry zastavění pro hlavní stavbu maximálně 0,4.

To se ale netýká pozemku ve vlastnictví objednatele, kde regulační plán navrhuje výšku stavby na maximálně tři nadzemní podlaží. Stavba nemá charakter rodinného domu, ale domu bytového a hodnota míry zastavění pozemku je 0,7. Tato stavba svou objemností není v souladu s okolními stavbami a zásadním způsobem naruší charakter území stabilizované oblasti, kde se tento typ stavby nevyskytuje.

Není možné, aby objednatel požadoval v dané oblasti na soukromých pozemcích respektování pravidel pro výšku stavby a míru zastavěnosti pozemku, a zároveň na svých pozemcích tato pravidla nerespektoval, respektive upravoval ve svůj prospěch. Současně by stavba bytového domu mohla být důvodem pro legalizaci staveb podobného rázu v této oblasti v budoucnu, jak tomu bylo na jiných místech ve městě Brně.

Stavba bytového domu zásadně navýší počet rodin a obyvatel v oblasti, která je v těsné blízkosti chráněného území Holásecká jezera, kde předmětem ochrany je ochrana výrazného krajinného prvku a unikátní lokality z hlediska výskytu některých druhů obojživelníků, hnízdiště ptáků a refugia zvěře. Je tedy nezbytné, aby byl klidový charakter chráněného území zachován. Vliv člověka by měl být v této oblasti pro výskyt unikátní fauny a flory co nejvíce omezen.

Bylo by vhodné upravit regulační plán tak, aby byl zachován charakter, objemnost a výška staveb v daném území a zároveň klidový charakter území v blízkosti přírodní památky.

Návrh neumožňuje plynulý přechod a návaznost staveb v proluce ulice V Aleji a není v souladu s charakterem staveb v k.ú. Holásky.

Město Brno by se v zájmu svých obyvatel mělo snažit udržet každyčký kousek zeleně, navíc, v případě Holáseckých jezer, na svém území unikátní. Také by na svých pozemcích mělo jít příkladem místo toho, aby si vydržovalo privilegia, která na soukromých pozemcích v dané oblasti neumožňuje.

#### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Problematika prostorových regulativů pro objekty v ploše č. 001 - bytové domy - byla řešena v rámci vypořádání připomínek vzešlých při prvním, tj. řádném, společném jednání v roce 2015.*

*Pořizovatel pro obhajobu navrženého řešení uvedl skutečnosti, které jsou i nadále relevantní:*

*„Stávající zástavba na protější straně ulice V aleji je zástavbou rodinnou, ale její výška není jednotná. Vedle jednopodlažní a dvoupodlažní zástavby zde je i několik domů o 3 NP (konkrétně č. o. 83,91,93). Návrh RP v plochách s pozemky pro bytové domy (v RP označeny kódem BB) navrhuje závaznou výšku na max. 3 nadzemní podlaží nebo 2 plná nadzemní podlaží a podkroví. Návrh RP limituje výšku nové zástavby tak, aby maximálně přípustná výška korespondovala s dnešními maximy u stávající zástavby na protilehlé straně ulice V aleji.“*

*Do opravného opakovaného společného jednání v roce 2019 byl předložen návrh řešení s podstatně menším zastoupením ploch pro bytové domy. Pro bytové domy je nyní navržena pouze plocha č. 001, nicméně nadále platí, že výškové řešení objektu v této ploše odpovídá stávající výškové hladině zástavby na východní straně ulice V Aleji.*

*Regulativy míry zastavění v ploše č. 001 nejsou výrazně odlišné od regulativů pro plochy určené pro domy rodinné a je například zcela stejná jako „míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu“ a „míra zastavění pozemku pro všechny stavby“ u ploch č. 004 a č. 007, tj. o hodnotách 0,4 a 0,7. „Míra zastavění pozemku pro všechny stavby“ o hodnotě 0,7 je dále stanovena pro plochy určené pro rodinné domy č. 002, 003, 005, 006 a 010.*

*Úprava návrhu RP po prvním společném jednání z roku 2015 vyplynula z požadavku MČ Brno – Tuřany. Zájmem statutárního města Brna jako vlastního je realizovat na svém pozemku při ulici V Aleji bytový dům. Tento zájem je v souladu i s dílčím požadavkem MČ uplatněným po společném jednání, kdy MČ požadovala polyfunkční objekt o max. 3 NP při zastávce v ulici V Aleji se službami v parteru.*

*Předkládaný návrh RP pro výstavbu dostatečně zohledňuje stávající charakter zástavby Holásek a nijak jej nenarušuje.*

*Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

**4**

#### **Připomínky k návrhu Regulačního plánu V Aleji, k. ú. Holásky, č.j. MMB/0000282/2019**

Statutární město Brno, jako objednatel, zadalo atelieru ERA vypracovan1 návrhu regulačního plánu (návrh) pro nezastavěné území - proluku - podél ulice V Aleji v k.ú. Holásky.

Ulice V Aleji je tvořena rodinnými domy s převážně nízkopodlažních domků s jedním či dvěma nadzemními podlažími. Návrh respektuje charakter území a správně povoluje výšku zástavby rodinných domů na max. dvě nadzemní podlaží nebo jedno plné nadzemní podlaží s možností obytného podkroví. Návrh také počítá s vytvořením dvou nových obslužných komunikací (ulic) v obytné zóně funkční skupiny D.

Na pozemcích ve vlastnictví objednavatele, je navržena stavba bytového domu (BD). Pouze pro tuto stavbu regulační plán navrhuje výšku stavby max. na tři nadzemní podlaží nebo dvě plná nadzemní podlaží s možností obytného podkroví. Současně tato hmota výrazně zasahuje do charakteru stabilizované oblasti a nerespektuje rozměry a typem stavby charakter území. V dané oblasti se tento typ stavby nevyskytuje. Není možné, aby objednavatel požadoval, aby na jiných pozemcích byl respektován charakter území, zatímco na pozemcích v jeho vlastnictví tato pravidla respektována nebyla. Současně by takto vysoká a rozměrná stavba mohla být důvodem pro legalizaci stejně objemných staveb v této oblasti v budoucnu. Tak jak tomu bylo na jiných místech ve městě Brně.

Ve srovnání s rodinnými domy stavba BD významně navýší počet rodin či obyvatel v oblasti, která je v blízkosti chráněného, klidového území. Předmětem ochrany je ochrana výrazného krajinného prvku a unikátní lokality z hlediska výskytu některých druhů obojživelníků, hnízdiště ptáků a refugia zvěře. Je tedy žádoucí, aby tato oblast byly stále klidnou oblastí a vliv člověka byl co možná minimalizován. Tento veřejný zájem je v této oblasti zásadnější než dostatek bytových jednotek. Případný nedostatek bytových jednotek se dá vyřešit na jiných pozemcích. Bylo by vhodné tuto stavbu umístit například do jiných oblastí na k.ú. Holásky či Tuřany, kde vzniknou nové celky, a stavba tak může být v souladu s okolím a současně bude dále od chráněného území. Na těchto místech je možné najít i větší souvislé pozemky vhodné pro stavbu BD. Současně je možné vybudovat komunikaci s vyšší dopravní kapacitou než je v ulici V Aleji, která již je nyní poměrně vytížená v ranních a odpoledních špičkách.

Zástavba se zastavěnosti plochy až 0,7 a BD na pozemcích proluky v ul. V Aleji nevytváří prostorový přechod do přírodního prostředí Holáseckých jezer a výrazně se odlišuje od stávající zástavby. Současně naruší možnost ochrany přírodní unikátní lokality. Celkový charakter zástavby s dostatkem zeleně na jižním okraji města nebude zachován. Bylo by nutné upravit regulační plán s ohledem na charakter území a také jeho blízkost chráněnému území. Z tohoto pohledu není v územním plánu také označení ploch jako BC 0,7 vhodné a neodpovídá charakteru stabilizované okolní zástavby (BP 0,1-0,3). Město Brno by na svých pozemcích mělo jít příkladem a vždy se snažit plánovanou zástavbou respektovat dané okolí.

#### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Úprava návrhu RP po prvním společném jednání v roce 2015 vyplynula z požadavku MČ Brno – Tuřany. Do opravného opakovaného společného jednání v roce 2019 byl předložen návrh řešení s podstatně menším zastoupením ploch pro bytové domy. Pro bytové domy je nyní navržena pouze plocha č. 001. Zájmem statutárního města Brna jako vlastníka je realizovat na svém pozemku při ulici V Aleji bytový dům. Tento zájem je v souladu i s dílčím požadavkem MČ uplatněným po společném jednání, kdy MČ požadovala polyfunkční objekt o max. 3 NP při zastávce v ulici V Aleji se službami v parteru.*

*Regulativy míry zastavění v ploše č. 001 nejsou výrazně odlišné od regulativů pro plochy určené pro domy rodinné a je například zcela stejná jako „míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu“ a „míra zastavění pozemku pro všechny stavby“ u ploch č. 004 a č. 007, tj. o hodnotách 0,4 a 0,7. „Míra zastavění pozemku pro všechny stavby“ o hodnotě 0,7 je dále stanovena pro plochy určené pro rodinné domy č. 002, 003, 005, 006 a 010.*

*Hodnoty uváděné podatelem pro stávající zástavbu v plochách BP 0,1-0,3 dle ÚPmB nelze srovnávat s regulacemi navrhovanými regulačním plánem. ÚPmB používá prostorového regulativu „index podlažní plochy“, zatímco návrh regulačního plánu pracuje s hodnotami pro „míru zastavění pozemku pro hlavní stavbu“ a pro „míru zastavění pozemku pro všechny stavby“. Nelze proto srovnávat nesrovnatelné číselné údaje.*

*Předkládaný návrh RP pro výstavbu dostatečně zohledňuje stávající charakter zástavby Holásek a nijak jej nenarušuje. Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

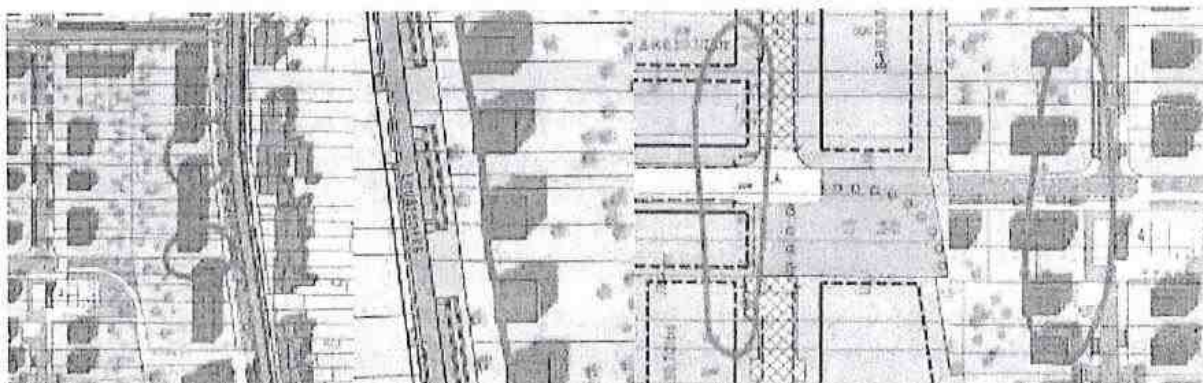
## **5 Čisté Tuřany, z.s.**

Čisté Tuřany z. s. uplatňuje v souladu se zákonem č. 183/ 2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, (dále jen „**stavební zákon**“) tyto **připomínky k návrhu Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ pro opakované společné jednání** (dále jen „**regulační plán**“ či „**RP**“)

### **1. Požadujeme stanovit plynulou stavební čáru:**

- v ulici V Aleji (tj. aby domy nevytvářely odskoky, ale spojitou čáru),
- v ulici Ledárenská (tj. aby nebylo možné umístit domy natočené vůči ulici),
- ve slepé obytné ulici, vč. jejího konce, u obratiště.

**Odůvodnění:** Pro dochovanou zástavbu Holásek je typická právě spojitá stavební čára. Orientace domů šikmo k uliční čáře nebo „uskakující“ stavební čára budou působit zbytečně rušivě a znehodnotí dosavadní urbanistickou strukturu sídla.



### **Vyhodnocení pořizovatele:**

#### **Ad)1. odrážka**

*U této připomínky pořizovatel váhá, zda podatel při psaní připomínky vycházel ze stejných veřejně dostupných mapových podkladů, které zřetelně dokládají způsob založení stávající zástavby v ohybu ulice V aleji: ohyb ulice V aleji je na protější (východní) straně ulice historicky řešen uskočením stavební čáry, zřetelné je zejména mezi nemovitostmi V aleji č.o. 87 a č.o. 89, posun stavebních čar je založen i mezi nemovitostmi č.o. 75 a č.o. 79, oddělenými zatím prolukou.*

*Zpracovatel se v kontextu „stávajícího charakteru“ založené zástavby při východní straně ulice obdobným návrhem postupného odsunu stavební čáry na západní straně ulice vypořádal s ohybem ulice V aleji.*

*Uskočení stavební čáry není v předmětném území cizorodým prvkem, ale je mu vlastní.*

*Požadovaná „plynulá stavební čára v ulici V aleji (tj. aby domy nevytvářely odskoky, ale spojitou čáru)“ by pro zástavbu RD na západní strany ulice V aleji byla nevhodným řešením: Návrh RP maximálně respektuje parcelaci a vlastnické vztahy v území, přičemž původní parcelace není na ulici V aleji napojena ideálně kolmým způsobem (plocha č. 003). Stavební čára by pak předepsala zástavbu, která by musela být uliční fasádou vůči parcelaci mírně šikmo orientovaná. To není regulace, která by byla přínosem, ale negativem pro novu zástavbu a stavebníky by ve výsledku poškozovala. Stavební čáru totiž musí stavebník plně dodržet.*

#### **Ad)2. odrážka**

*Požadovaná „stavební čára v ulici Ledárenská (tj. aby nebylo možné umístit domy natočené vůči ulici)“ by pro zástavbu východní strany ulice Ledárenské byla nevhodným řešením: Návrh RP maximálně respektuje parcelaci a vlastnické vztahy v území, přičemž původní*



parcelace není na ulici Ledárenskou napojena ideálně kolmým způsobem (plocha č. 008 a 009). Stavební čáry by pak předepsaly zástavbu, která by musela být uliční fasádou vůči parcelaci mírně šikmo orientovaná. To není regulace, která by byla přínosem, ale negativem pro novou zástavbu a stavebníky by ve výsledku poškozovala. Stavební čáru totiž musí stavebník plně dodržet.

#### **Ad)3. odrážka**

Cílem návrhu RP je stanovit rozsah regulačních prvků pro umístění staveb RD v logických souvislostech tak, aby mohlo být území optimálně využito. Stavební hranice dává možnost umístit stavbu k této hranici, zatímco stavební čára stanovuje linii závazného umístění hlavní stavby. V místě středních komunikací vedených v severo-j jižním směru jsou stavební čáry pro plochy vymezeny s ohledem na potřebu zajistit na pozemku ostavování vozidel, zatímco stavební hranice, které neváží na „úsek vjezdů“ dávají možnost využít pozemek blíže směrem k této S-J komunikaci. Tato možnost může, ale nemusí být stavebníkem využita. Z hlediska prostorového uspořádání jsou vytvořeny předpoklady pro prostorové „uzavírání a otevírání“ veřejného prostranství, což přináší do návrhu vnitrobloku žádoucí prostorovou rozmanitost. Podřízovat uspořádání zástavby podél S-J komunikace do jedné přímé linie by bylo prvoplánovým řešením. Regulační podmínky pro umístění staveb jsou v RP navrženy s ohledem na dané podmínky pro využití (navazující veřejná prostranství, orientace vjezdů na pozemky).

Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.

## **2. Požadujeme navrhnout v ulicích V Aleji a Ledárenská stromořadí nebo aleje.**

**Odůvodnění:** Aleje a stromořadí jsou důležitými kompozičními prvky uličních prostorů. Nezanedbatelná je i jejich ekologická funkce. Obzvláště důležitá jsou stromořadí a aleje v ulici V Aleji, pro kterou je liniová kompozice stromů natolik typická, že se podle ní ulice jmenuje. Nadto máme za to, že aleje jsou kompozičně natolik důležitým prvkem, že by měly být součástí regulačního plánu.

#### **Vyhodnocení pořizovatele:**

Návrh regulačního plánu v ulici V Aleji stabilizuje stávající alej a stanovuje výsadbu aleje v rámci veřejného prostranství před bytovým polyfunkčním domem. V ulici stanovuje výsadbu aleje v plochách nedotčených návrhem průlehu.

V regulačním plánu jsou podmínky pro výsadbu stromořadí navíc vytvořeny regulativy ve všech plochách A. Umožněna je výsadba stromořadí, doprovodné městské zeleně i vytvoření průlehu. Konkrétní podoba řešení těchto vegetačních prvků přísluší DUR.

Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.

## **3. Požadujeme stanovit stavební čáry v obytných ulicích blíže k uliční čáře.**

**Odůvodnění:** Stanovený odstup uličních a stavebních čar je zbytečně velký. Pro vytvoření okrasných předzahrádek je až 8 m nadbytečných. Příliš mnoho místa před domem bude svádět k nežádoucím jevům: výstavba vysokého neprůhledného oplocení, stavba přístřešků, garáží nebo jiných doplňkových staveb apod. (po zastavění lokality a zkonsumování regulačního plánu budou v území platit pouze obecné regulativy dle platné legislativy, které v současné době umožňují např. umístění doplňkových staveb do 25 m<sup>2</sup> umístěných 2 m od hranice pozemku bez potřeby jejich povolení). Se vzrůstající vzdáleností domů od ulice klesá sociální kontrola a sociální interakce mezi obyvateli, současně klesá výměry zadní části zahrady, která je pro kvalitu bydlení v RD klíčová.

#### **Vyhodnocení pořizovatele:**

Návrh řešení vnitroblokových obytných ulic severo-j jižního směru vycházel z požadavků na řešení odvodnění území. V těchto obytných ulicích jsou navrženy průlehy dešťové kanalizace. Zároveň bylo nutné splnit kapacitní požadavky na odstavování vozidel.

Navrženy jsou proto vystupující „kapsy“ obytné ulice. V jižní obytné ulici bylo také nutné navrhnout obratiště. Odstup stavebních čar a stavebních hranice je pak 3, nebo 5 metrů. Vedle požadavků na uspořádání obytné ulice se z hlediska prostorového uspořádání budoucí zástavby jedná o obytný vnitroblok, kde je žádoucí větší odstup zástavby od veřejného prostranství.

Využití částí pozemků před stavebními čarami a stavebními hranicemi směrem do ulici je omezeno navrženými definicemi pojmů „stavební čára a „stavební hranice“, které doplňkové stavby na předmětných částech pozemků neumožňují.

K regulaci oplocení – viz vyhodnocení připomínky č.7 a pokyn pro zpracovatele níže v textu. Posuzovat, zda má odstup stavební čáry 6 m od linie oplocení pozemku RD směrem do ulice příznivý vliv na sociální kontrolu a interakci v lokalitě, avšak odstup 8 m již příznivý vliv nemá, je mimo rámec naplňování základních úkolů a cílů územně plánovací činnosti a je na úrovni regulačního plánu neprůkazné. Návrh prostorových regulací pro umístování staveb sleduje optimální uspořádání staveb RD na pozemcích s ohledem na jejich hloubku. Kde bylo možné zvolit odstup větší, je navržen odstup 8,0 m. Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.

#### **4. Požadujeme stanovit podrobnější pravidla prostorového uspořádání (pro hlavní i vedlejší stavby):**

- jako přípustné typy střech stanovit střechy sedlové se sklonem 35 - 45° a střechy ploché;
- jako nepřípustné typy střech stanovit střechy sedlové se sklonem do 35° a nad 45°, valbové, polovalbové, stanové, věžové, válcové, pilové, zubové, mansardové, pultové a jejich kombinace;
- jako přípustnou orientaci hřebene sedlových střech stanovit okapovou orientací (okap rovnoběžně s uliční čarou);
- jako nepřípustnou orientaci hřebene sedlových střech stanovit štítovou orientací (štít rovnoběžně s uliční čarou).

**Odůvodnění:** Stanovená pravidla musí zajistit základní hmotové sjednocení nové zástavby a vyloučit nevhodné typy staveb, které by narušovaly urbanistickou strukturu Holásek (např. bungalovy). Regulativy by měl obsahovat minimálně typ a tvar střechy, sklon střešních rovin (minimální a maximální), orientaci hřebene, způsob ukončení u štítu (štít / polovalba / valba). Bez stanovení těchto pravidel postrádá regulační plán smysl a nedokáže zajistit vznik kvalitního celku.

#### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Tyto požadavky nebyly obsahem schváleného Zadání regulačního plánu, proto nejsou ani obsaženy v projednávaném návrhu regulačního plánu.*

*Takové regulace pro způsob (typ, tvar a způsob) zastřešení nebyly pro řešenou lokalitu požadovány jako závazné a nebudou do regulačního plánu dodatečně doplněny. Byť se jedná o regulační plán, jehož návrh je zpracováván od roku 2014, a pro opakované společné jednání je na základě projednání předkládán nový návrh s jinou strukturou zástavby bydlení, je tato úprava návrhu v souladu s požadavky Zadání; avšak nelze nyní měnit nad rámec Zadání rozsah regulací v pořizovaném regulačním plánu.*

*Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

#### **5. Požadujeme stanovit pro nároží domy:**

- do které z ulic bude orientován vstup a hlavní průčelí domu,
- přesnou polohu nároží (stavebních čar do obou ulic).

**Odůvodnění:** Nárožní domy jsou urbanisticky vždy nejvýznamnějšími domy v ulici, jejich správné umístění je proto pro budoucí vzhled ulic klíčové a je třeba jim věnovat odpovídající pozornost. Nelze nechat na libovůli každého investora, kterou z ulic upřednostní.

### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Každý nárožní pozemek má jednoznačně stanovenou vazbu k ulici pro vjezd na pozemek regulačním prvkem „úsek vjezdů“. Tento regulativ vyplývá také ze závazně vymezené etapizace výstavby, která určuje vždy rozsah I. etapy výstavby - tj. dopravní a technické infrastruktury- pro jednotlivé vymezené stavební celky.*

*Vztah hlavního průčelí nárožních staveb k jedné z ulic není důvodné stanovit. Ani regulaci orientaci vstupů není důvodné závazně stanovovat. Vstupy do objektů mohou být řešeny dle konkrétního návrhu stavby shodně s dopravním napojením, či z boční strany objektu řešením cest po vlastním pozemku. Požadované regulace pro hlavního průčelí a vstup by omezovaly návrh architektonicko- stavebního řešení nárožních staveb RD. Zde nemá jít o unifikovanou zástavbu, ale má být umožněno přijatelné individuální řešení staveb RD.*

*RP nevymezuje závazně typ zastřešení, proto je možné objekty navrhnout dle individuálních potřeb a představ stavebníků. Důležité je regulovat výstavbu přímo na sebe navazující a pro tu platí, že musí mít shodnou výšku a typ zastřešení.*

*Přesná poloha stavebních čar a stavebních hranic v nároží je dána kótami.*

*Z připomínky nevyplýnul žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

## **6. Požadujeme stanovit regulativy pro řešení parkování na pozemcích RD.**

**Odůvodnění:** Z návrhu RP není zřejmé, jak má být řešeno parkování na pozemcích RD: garáž součástí domu / samostatně stojící garáž za stavební čarou / přístřešek před nebo za stavební čarou / zpevněná plocha před nebo za stavební čarou. Pro sjednocení výrazu všech domů v lokalitě je řešení parkování zásadní. Velkým rizikem je především dodatečné zastřešování původně nekrytých stání před stavební čarou. Regulativy by měly stanovit alespoň požadavek na umístění stání za stavební čarou.

### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*RP závazně stanovuje podmínky na minimální počet odstavných stání na pozemku, neurčuje však, jakým způsobem má být místo pro odstavování vozidel řešeno: zda uvnitř stavby, volně na pozemku RD jako kryté/nekryté stání. Požadavek na konkretizaci způsobu řešení parkování na pozemcích RD nebyl obsahem schváleného Zadání a nebyl obsažen v projednávaném návrhu. Zavádět regulativ - požadavek na parkování za úrovní stavební čáry je navíc pro řadové RD zcela nevhodný; výrazně by omezil možnost řešení parkování v požadovaném počtu stání na vlastním pozemku a využitelnost 1.NP pro bydlení. Navíc nelze nyní předjímat výslednou přeparcelaci a šířkové parametry jednotlivých pozemků. Odstupy staveb RD od hranic pozemků do ulice jsou – vyjma severní části plochy č. 010 - navrženy minimálně 6 m tak, aby bylo umožněno řešit odstavování vozidel na vlastním pozemku i před objekty.*

*I přeparcelace pro zástavbu v části plochy č. 010 napojené na veřejnou komunikaci ze severní strany musí zohlednit veškeré požadavky na vymezení pozemků tak, aby na nich bylo možné řešit odstavování minimálně 2 vozidel.*

*Regulativ „stavební čára“ v navrženém znění řešení přístřešků pro vozidla před úrovní stavební čáry neumožňuje.*

*Byly doplněny podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb u **stavební hranice** tak, aby definovala vztah přípustnosti vedlejších staveb zároveň se stavební hranicí.*

## **7. Požadujeme stanovit jasnější regulativy pro oplocení.**

**Odůvodnění:** Regulace oplocení je třeba formulovat jednoznačněji. Regulativy by měly být rozděleny pro různé charaktery plotů (oplocení předzahrádek / oplocení zadní částí zahrad).

### **Vyhodnocení pořizovatele:**

Konkrétní požadavky na regulaci výškového a materiálového řešení nebyly obsahem schváleného Zadání regulačního plánu, proto nejsou ani obsaženy v projednávaném návrhu regulačního plánu.

Projektant navrhl pro oplocení obecnou regulaci, který má zamezit „izolaci“ stavby od jejího okolí a navazujícího veřejného prostranství. Nicméně lze regulaci upřesnit (výška, průhlednost) a cílit i na nenarušení charakteru lokality, nejen stavby na pozemku. V tomto smyslu bude dán zpracovateli pokyn.

Byl upřesněn požadavek na oplocení (např. výška, pohledově propustné) tak, aby nemohlo dojít k narušení charakteru celé lokality, nejen charakteru stavby na oploceném pozemku.

### **8. Požadujeme upravit regulativy pro pozemky pro bydlení v bytových domech tak, aby prostor za bytovými domy byl využit pro zahrádky jednotlivých bytů.**

**Odůvodnění:** Z navržených regulativů není zřejmé, zda má prostor za bytovými domy sloužit jako soukromé zahrádky k jednotlivým bytům, nebo se má jednat o anonymní zbytkový sídlištní veřejný prostor. Vznik veřejného prostoru za bytovými domy je ze sociálního i ekonomického hlediska nežádoucí (špatná sociální kontrola, rozměňování veřejného prostoru, potřeba veřejných financí na údržbu...).

### **Vyhodnocení pořizovatele:**

Návrh regulačního plánu vytváří předpoklady pro obsluhu a parkování bytových domů z ulice K jezerům. Tomu odpovídají navržené regulativy pro využití pozemků bydlení v bytových domech.

Veřejné prostranství za bytovými domy není regulačním plánem navrhováno. Využití pro zahrádky jednotlivých bytů je možné, nejedná se o stavby. Rozhodnutí o využití nezastavěné části pozemku je plně v kompetenci investora, případně budoucích vlastníků. Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.

### **9. Požadujeme řešit likvidaci dešťových vod zasakováním v řešeném území. Nesouhlasíme s odvedením dešťových vod ze zpevněných ploch do PP Holásecká jezera.**

**Odůvodnění:** Odvod dešťových vod mimo řešené území nezohledňuje dlouhodobý vývoj klimatu, dešťovou vodu je třeba zachytávat a využívat, případně zasakovat přímo v místě jejího vzniku. Obzvláště nežádoucí je odvod dešťových vod do přírodní památky Holásecká jezera, kde může být negativně zasažen jejich ekosystém.

### **Vyhodnocení pořizovatele:**

Podle dostupného hydrogeologického průzkumu není v lokalitě vhodné zasakování do hlubších půdních vrstev. V případě, že podrobnějším průzkumem budou zjištěny lokálně vhodné podmínky pro zasakování, bude možné zasakovat do podloží.

V RP jsou navrženy průlehy, které budou opatřeny vhodnou travní směsí. Srážkové vody odtékající z nepropustných zpevněných ploch jsou zaústěny do zasakovacích průlehů s retenčními rýhami. Průlehy slouží ke zdržení odtoku přívalových srážek a předčištění dešťových vod. Z retenční rýhy pak voda odtéká přes regulátor odtoku do dešťové kanalizace. Technické řešení je předmětem dalšího stupně projektové přípravy. Filtrační funkci bude plnit půdní vrstva k tomu určená, nepropustná folie oddělí objekt od hlubších půdních vrstev. V dokumentaci bude zapracován i odlučovač ropných látek na dešťové kanalizaci, která ústí do Holáseckých jezer.

Bylo doplněno umístění odlučovače ropných látek na dešťovém potrubí, které je zaústěno do Holáseckých jezer. Bylo doplněno i do textové části.

**10. Požadujeme řešit prostor pro umístění více kontejnerů na separovaný odpad. Požadujeme jej řešit jiným způsobem, než podzemní kontejnery.**

**Odůvodnění:** Jedno „hnízdo“ na separovaný odpad považujeme za nedostatečné a neodpovídající trendům dostupnosti. Současně se domníváme, že podzemní kontejnery jsou krajním řešením v místě, kde se nachází stávající zástavba a není prostor pro umístění nadzemních kontejnerů. Podzemní kontejnery s sebou přináší řadu problémů - nejčastější - nelze do nich umístit objemnější materiál, který lidé nechávají položený na povrchu a který je následně větrem roznesen (např. kartonové krabice, krabice od pr. prášků). Několik příkladů nefunkčnosti tohoto systému je vidět i v Brně (např. Zelný trh). Domníváme se, že při plánování nové výstavby je možné vyčlenit prostor pro povrchové kontejnery a umístit jej tak, aby nehyzdili veřejný prostor.

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Regulační plán v souladu se zadáním vymezil v severozápadní části řešené plochy na pozemcích komunikací a prostranství místního významu stanoviště pro nádoby na separovaný odpad. Jedná se o veřejné prostranství dobře dostupné pro obyvatele řešené plochy se zajištěným příjezdem. RP neurčuje, zda se bude jednat o nadzemní nebo podzemní kontejnery. Konkrétní podoba stanoviště bude řešena až v rámci úpravy veřejného prostranství.*

*Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

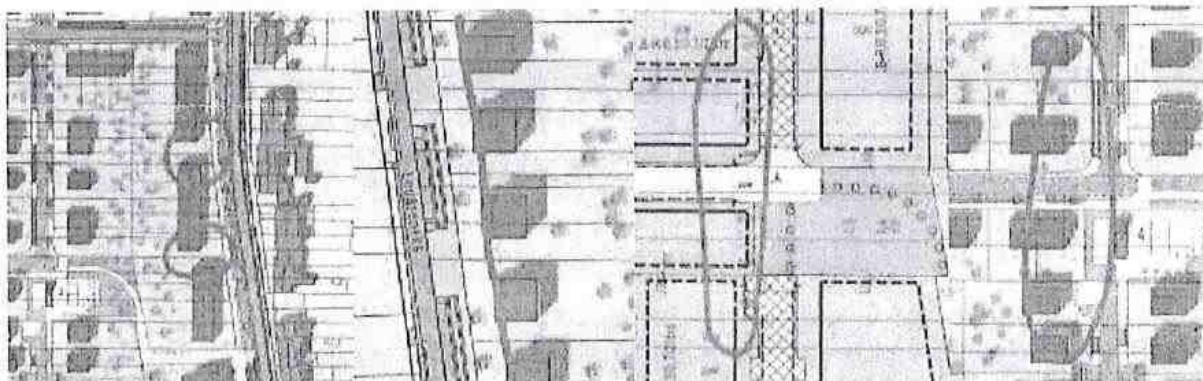
**6** [REDACTED]

Uplatňuji v souladu se zákonem č. 183/ 2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, (dále jen „**stavební zákon**“) tyto **připomínky k návrhu Regulačního plánu „V Aleji, k.ú. Holásky“ pro opakované společné jednání** (dále jen „**regulační plán**“ či **RP**).

**1. Požadujeme stanovit plynulou stavební čáru:**

- v ulici V Aleji (tj. aby domy nevytvářely odskoky, ale spojitou čáru),
- v ulici Ledárenská (tj. aby nebylo možné umístit domy natočené vůči ulici),
- ve slepé obytné ulici, vč. jejího konce, u obratiště.

**Odůvodnění:** Pro dochovanou zástavbu Holásek je typická právě spojitá stavební čára. Orientace domů šikmo k uliční čáře nebo „uskakující“ stavební čára budou působit zbytečně rušivě a znehodnotí dosavadní urbanistickou strukturu sídla.



### **Vyhodnocení pořizovatele:**

#### **Ad)1. odrážka**

*U této připomínky pořizovatel váhá, zda podatel při psaní připomínky vycházel ze stejných veřejně dostupných mapových podkladů, které zřetelně dokládají způsob založení stávající zástavby v ohybu ulice V aleji: ohyb ulice V aleji je na protější (východní) straně ulice historicky řešen uskočením stavební čáry, zřetelné je zejména mezi nemovitostmi V aleji č.o. 87 a č.o. 89, posun stavebních čar je založen i mezi nemovitostmi č.o. 75 a č.o. 79, oddělenými zatím prolukou.*

*Zpracovatel se v kontextu „stávajícího charakteru“ založené zástavby při východní straně ulice obdobným návrhem postupného odsunu stavební čáry na západní straně ulice vypořádal s ohybem ulice V aleji.*

*Uskočení stavební čáry není v předmětném území cizorodým prvkem, ale je mu vlastní. Požadovaná „plynulá stavební čára v ulici V aleji (tj. aby domy nevytvářely odskoky, ale spojitou čáru)“ by pro zástavbu RD na západní strany ulice V aleji byla nevhodným řešením: Návrh RP maximálně respektuje parcelaci a vlastnické vztahy v území, přičemž původní parcelace není na ulici V aleji napojena ideálně kolmým způsobem (plocha č. 003). Stavební čára by pak předepsala zástavbu, která by musela být uliční fasádou vůči parcelaci mírně šikmo orientovaná. To není regulace, která by byla přínosem, ale negativem pro novu zástavbu a stavebníky by ve výsledku poškozovala. Stavební čáru totiž musí stavebník plně dodržet.*

#### **Ad)2. odrážka**

*Požadovaná „stavební čára v ulici Ledárenská (tj. aby nebylo možné umístit domy natočené vůči ulici)“ by pro zástavbu východní strany ulice Ledárenské byla nevhodným řešením: Návrh RP maximálně respektuje parcelaci a vlastnické vztahy v území, přičemž původní parcelace není na ulici Ledárenskou napojena ideálně kolmým způsobem (plocha č. 008 a 009). Stavební čáry by pak předepsaly zástavbu, která by musela být uliční fasádou vůči parcelaci mírně šikmo orientovaná. To není regulace, která by byla přínosem, ale negativem pro novu zástavbu a stavebníky by ve výsledku poškozovala. Stavební čáru totiž musí stavebník plně dodržet.*

#### **Ad)3. odrážka**

*Cílem návrhu RP je stanovit rozsah regulačních prvků pro umístování staveb RD v logických souvislostech tak, aby mohlo být území optimálně využito. Stavební hranice dává možnost umístit stavbu k této hranici, zatímco stavební čára stanovuje linii závazného umístění hlavní stavby. V místě středních komunikací vedených v severo-j jižním směru jsou stavební čáry pro plochy vymezeny s ohledem na potřebu zajistit na pozemku ostavování vozidel, zatímco stavební hranice, které neváží na „úsek vjezdů“ dávají možnost využít pozemek blíže směrem k této S-J komunikaci. Tato možnost může, ale nemusí být stavebníkem využita. Z hlediska prostorového uspořádání jsou vytvořeny předpoklady pro prostorové „uzavírání a otevírání“ veřejného prostranství, což přináší do návrhu vnitrobloku žádoucí prostorovou rozmanitost. Podřizovat uspořádání zástavby podél S-J komunikace do jedné přímé linie by bylo prvoplánovým řešením. Regulační podmínky pro umístování staveb jsou v RP navrženy s ohledem na dané podmínky pro využití (navazující veřejná prostranství, orientace vjezdů na pozemky).*

*Z připomínky nevyplýnul žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

## **2. Požadují navrhnout v ulicích V Aleji a Ledárenská stromořadí nebo aleje.**

**Odůvodnění:** Aleje a stromořadí jsou důležitými kompozičními prvky uličních prostorů. Nezanedbatelná je i jejich ekologická funkce. Obzvlášť důležitá jsou stromořadí a aleje v ulici V Aleji, pro kterou je liniová kompozice stromů natolik typická, že se podle ní ulice jmenuje. Nadto máme za to, že aleje jsou kompozičně natolik důležitým prvkem, že by měly být součástí regulačního plánu.

### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Návrh regulačního plánu v ulici V Aleji stabilizuje stávající alej a stanovuje výsadbu aleje v rámci veřejného prostranství před bytovým polyfunkčním domem. V ulici stanovuje výsadbu aleje v plochách nedotčených návrhem průlehu.*

*V regulačním plánu jsou podmínky pro výsadbu stromořadí navíc vytvořeny regulativy ve všech plochách A. Umožněna je výsadba stromořadí, doprovodné městské zeleně i vytvoření průlehu. Konkrétní podoba řešení těchto vegetačních prvků přísluší DUR.*

*Z připomínky nevyplýnul žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

### **3. Požadují stanovit stavební čáry v obytných ulicích blíže k uliční čáře.**

**Odůvodnění:** Stanovený odstup uličních a stavebních čar je zbytečně velký. Pro vytvoření okrasných předzahrádek je až 8 m nadbytečných. Příliš mnoho místa před domem bude svádět k nežádoucím jevům: výstavba vysokého neprůhledného oplocení, stavba přístřešků, garáží nebo jiných doplňkových staveb apod. (po zastavění lokality a zkonsumování regulačního plánu budou v území platit pouze obecné regulativy dle platné legislativy, které v současné době umožňují např. umístování doplňkových staveb do 25 m<sup>2</sup> umístěných 2 m od hranice pozemku bez potřeby jejich povolení). Se vzrůstající vzdáleností domů od ulice klesá sociální kontrola a sociální interakce mezi obyvateli, současně klesá výměry zadní části zahrady, která je pro kvalitu bydlení v RD klíčová.

### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Návrh řešení vnitroblokových obytných ulic severo-jihního směru vycházel z požadavků na řešení odvodnění území. V těchto obytných ulicích jsou navrženy průlehy dešťové kanalizace. Zároveň bylo nutné splnit kapacitní požadavky na odstavování vozidel. Navrženy jsou proto vystupující „kapsy“ obytné ulice. V jižní obytné ulici bylo také nutné navrhnout obratiště. Odstup stavebních čar a stavebních hranice je pak 3, nebo 5 metrů. Vedle požadavků na uspořádání obytné ulice se z hlediska prostorového uspořádání budoucí zástavby jedná o obytný vnitroblok, kde je žádoucí větší odstup zástavby od veřejného prostranství.*

*Využití částí pozemků před stavebními čarami a stavebními hranicemi směrem do ulici je omezeno navrženými definicemi pojmů „stavební čára a „stavební hranice“, které doplňkové stavby na předemných částech pozemků neumožňují.*

*K regulaci oplocení – viz vyhodnocení připomínky č.7 a pokyn pro zpracovatele níže v textu. Posuzovat, zda má odstup stavební čáry 6 m od linie oplocení pozemku RD směrem do ulice příznivý vliv na sociální kontrolu a interakci v lokalitě, avšak odstup 8 m již příznivý vliv nemá, je mimo rámec naplňování základních úkolů a cílů územně plánovací činnosti a je na úrovni regulačního plánu neprůkazné. Návrh prostorových regulací pro umístování staveb sleduje optimální uspořádání staveb RD na pozemcích s ohledem na jejich hloubku. Kde bylo možné zvolit odstup větší, je navržen odstup 8,0 m.*

*Z připomínky nevyplýnul žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

### **4. Požadují stanovit podrobnější pravidla prostorového uspořádání (pro hlavní i vedlejší stavby):**

- jako přípustné typy střech stanovit střechy sedlové se sklonem 35 - 45° a střechy ploché;
- jako nepřípustné typy střech stanovit střechy sedlové se sklonem do 35° a nad 45°, valbové, polovalbové, stanové, věžové, válcové, pilové, zubové, mansardové, pultové a jejich kombinace;
- jako přípustnou orientaci hřebene sedlových střech stanovit okapovou orientací (okap rovnoběžně s uliční čarou);
- jako nepřípustnou orientaci hřebene sedlových střech stanovit štítovou orientací (štít rovnoběžně s uliční čarou).

**Odůvodnění:** Stanovená pravidla musí zajistit základní hmotové sjednocení nové zástavby a vyloučit nevhodné typy staveb, které by narušovaly urbanistickou strukturu Holásek (např. bungalovy). Regulativy by měl obsahovat minimálně typ a tvar střechy, sklon střešních rovin (minimální a maximální), orientaci hřebene, způsob ukončení u štítu (štít / polovalba / valba). Bez stanovení těchto pravidel postrádá regulační plán smysl a nedokáže zajistit vznik kvalitního celku.

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Tyto požadavky nebyly obsahem schváleného Zadání regulačního plánu, proto nejsou ani obsaženy v projednávaném návrhu regulačního plánu.*

*Takové regulace pro způsob (typ, tvar a způsob) zastřešení nebyly pro řešenou lokalitu požadovány jako závazné a nebudou do regulačního plánu dodatečně doplněny. Byť se jedná o regulační plán, jehož návrh je zpracováván od roku 2014, a pro okapované společné jednání je na základě projednání předkládán nový návrh s jinou strukturou zástavby bydlení, je tato úprava návrhu v souladu s požadavky Zadání; avšak nelze nyní měnit nad rámec Zadání rozsah regulací v pořizovaném regulačním plánu.*

*Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

**5. Požadují stanovit pro nároží domy:**

- do které z ulic bude orientován vstup a hlavní průčelí domu,
- přesnou polohu nároží (stavebních čar do obou ulic).

**Odůvodnění:** Nárožní domy jsou urbanisticky vždy nejvýznamnějšími domy v ulici, jejich správné umístění je proto pro budoucí vzhled ulic klíčové a je třeba jim věnovat odpovídající pozornost. Nelze nechat na libovůli každého investora, kterou z ulic upřednostní.

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Každý nárožní pozemek má jednoznačně stanovenou vazbu k ulici pro vjezd na pozemek regulačním prvkem „úsek vjezdů“. Tento regulativ vyplývá také ze závazně vymezené etapizace výstavby, která určuje vždy rozsah I. etapy výstavby - tj. dopravní a technické infrastruktury- pro jednotlivé vymezené stavební celky.*

*Vztah hlavního průčelí nárožních staveb k jedné z ulic není důvodné stanovit. Ani regulaci orientaci vstupů není důvodné závazně stanovovat. Vstupy do objektů mohou být řešeny dle konkrétního návrhu stavby shodně s dopravním napojením, či z boční strany objektu řešením cest po vlastním pozemku. Požadované regulace pro hlavního průčelí a vstup by omezovaly návrh architektonicko- stavebního řešení nárožních staveb RD. Zde nemá jít o unifikovanou zástavbu, ale má být umožněno přijatelné individuální řešení staveb RD.*

*RP nevymezuje závazně typ zastřešení, proto je možné objekty navrhnout dle individuálních potřeb a představ stavebníků. Důležité je regulovat výstavbu přímo na sebe navazující a pro tu platí, že musí mít shodnou výšku a typ zastřešení.*

*Přesná poloha stavebních čar a stavebních hranic v nároží je dána kótami.*

*Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

**6. Požadují stanovit regulativy pro řešení parkování na pozemcích RD.**

**Odůvodnění:** Z návrhu RP není zřejmé, jak má být řešeno parkování na pozemcích RD: garáž součástí domu / samostatně stojící garáž za stavební čarou / přístřešek před nebo za stavební čarou / zpevněná plocha před nebo za stavební čarou. Pro sjednocení výrazu všech domů v lokalitě je řešení parkování zásadní. Velkým rizikem je především dodatečné zastřešování původně nekrytých stání před stavební čarou. Regulativy by měly stanovit alespoň požadavek na umístění stání za stavební čarou.



### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*RP závazně stanovuje podmínky na minimální počet odstavných stání na pozemku, neurčuje však, jakým způsobem má být místo pro odstavování vozidel řešeno: zda uvnitř stavby, volně na pozemku RD jako kryté/nekryté stání. Požadavek na konkretizaci způsobu řešení parkování na pozemcích RD nebyl obsahem schváleného Zadání a nebyl obsažen v projednávaném návrhu. Zavádět regulativ - požadavek na parkování za úrovní stavební čáry je navíc pro řadové RD zcela nevhodný; výrazně by omezil možnost řešení parkování v požadovaném počtu stání na vlastním pozemku a využitelnost 1.NP pro bydlení. Navíc nelze nyní předjímat výslednou přeparcelaci a šířkové parametry jednotlivých pozemků. Odstupy staveb RD od hranic pozemků do ulice jsou – vyjma severní části plochy č. 010 - navrženy minimálně 6 m tak, aby bylo umožněno řešit odstavování vozidel na vlastním pozemku i před objekty.*

*I přeparcelace pro zástavbu v části plochy č. 010 napojené na veřejnou komunikaci ze severní strany musí zohlednit veškeré požadavky na vymezení pozemků tak, aby na nich bylo možné řešit odstavování minimálně 2 vozidel.*

*Regulativ „stavební čára“ v navrženém znění řešení přístřešků pro vozidla před úrovní stavební čáry neumožňuje.*

*Bylo doplněny podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb u **stavební hranice** tak, aby definovala vztah přípustnosti vedlejších staveb zároveň se stavební hranicí.*

## **7. Požadují stanovit jasnější regulativy pro oplocení.**

**Odůvodnění:** Regulace oplocení je třeba formulovat jednoznačněji. Regulativy by měly být rozděleny pro různé charaktery plotů (oplocení předzahradek / oplocení zadní částí zahrad).

### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Konkrétní požadavky na regulaci výškového a materiálového řešení nebyly obsahem schváleného Zadání regulačního plánu, proto nejsou ani obsaženy v projednávaném návrhu regulačního plánu.*

*Projektant navrhl pro oplocení obecnou regulaci, který má zamezit „izolaci“ stavby od jejího okolí a navazujícího veřejného prostranství. Nicméně lze regulaci upřesnit (výška, průhlednost) a cílit i na nenarušení charakteru lokality, nejen stavby na pozemku. V tomto smyslu bude dán zpracovateli pokyn.*

*Byl upřesněn požadavek na oplocení (např. výška, pohledově propustné) tak, aby nemohlo dojít k narušení charakteru celé lokality, nejen charakteru stavby na oploceném pozemku.*

## **8. Požadují upravit regulativy pro pozemky pro bydlení v bytových domech tak, aby prostor za bytovými domy byl využit pro zahrádky jednotlivých bytů.**

**Odůvodnění:** Z navržených regulativů není zřejmé, zda má prostor za bytovými domy sloužit jako soukromé zahrádky k jednotlivým bytům, nebo se má jednat o anonymní zbytkový sídlištní veřejný prostor. Vznik veřejného prostoru za bytovými domy je ze sociálního i ekonomického hlediska nežádoucí (špatná sociální kontrola, rozměňování veřejného prostoru, potřeba veřejných financí na údržbu...).

### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Návrh regulačního plánu vytváří předpoklady pro obsluhu a parkování bytových domů z ulice K jezerům. Tomu odpovídají navržené regulativy pro využití pozemků bydlení v bytových domech.*

*Veřejné prostranství za bytovými domy není regulačním plánem navrhováno. Využití pro zahrádky jednotlivých bytů je možné, nejedná se o stavby. Rozhodnutí o využití nezastavěné části pozemku je plně v kompetenci investora, případně budoucích vlastníků. Z připomínky nevyplýval žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

**9. Požadují řešit likvidaci dešťových vod zasakováním v řešeném území. Nesouhlasím s odvedením dešťových vod ze zpevněných ploch do PP Holásecká jezera.**

**Odůvodnění:** Odvod dešťových vod mimo řešené území nezohledňuje dlouhodobý vývoj klimatu, dešťovou vodu je třeba zachytávat a využívat, případně zasakovat přímo v místě jejího vzniku. Obzvláště nežádoucí je odvod dešťových vod do přírodní památky Holásecká jezera, kde může být negativně zasažen jejich ekosystém.

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*V RP jsou navrženy průlehy, které budou opatřeny vhodnou travní směsí. Srážkové vody odtékající z nepropustných zpevněných ploch jsou zaústěny do zasakovacích průlehů s retenčními rýhami. Průlehy slouží ke zdržení odtoku přívalových srážek a předčištění dešťových vod. Z retenční rýhy pak voda odtéká přes regulátor odtoku do dešťové kanalizace. Filtrační funkci bude plnit půdní vrstva k tomu určená, nepropustná folie oddělí objekt od hlubších půdních vrstev. V dokumentaci bude zapracován i odlučovač ropných látek na dešťové kanalizaci, která ústí do Holáseckých jezer. Toto zařízení ochrání jezera před kontaminací ropnými látkami. Podle dostupného hydrogeologického průzkumu není v lokalitě vhodné zasakování do hlubších půdních vrstev. V případě, že podrobnějším průzkumem budou zjištěny lokálně vhodné podmínky pro zasakování, bude možné zasakovat do podloží.*

*Bylo doplněno umístění odlučovače ropných látek na dešťovém potrubí, které je zaústěno do Holáseckých jezer. Bylo doplněno i do textové části.*

**10. Požadují řešit prostor pro umístění více kontejnerů na separovaný odpad. Požadují jej řešit jiným způsobem, než podzemní kontejnery.**

**Odůvodnění:** Jedno „hnízdo“ na separovaný odpad považujeme za nedostatečné a neodpovídající trendům dostupnosti. Současně se domníváme, že podzemní kontejnery jsou krajním řešením v místě, kde se nachází stávající zástavba a není prostor pro umístění nadzemních kontejnerů. Podzemní kontejnery s sebou přinášejí řadu problémů - nejčastější - nelze do nich umístit objemnější materiál, který lidé nechávají položený na povrchu a který je následně větrem roznesen (např. kartonové krabice, krabice od pr. prášků). Několik příkladů nefunkčnosti tohoto systému je vidět i v Brně (např. Zelný trh). Domníváme se, že při plánování nové výstavby je možné vyčlenit prostor pro povrchové kontejnery a umístit je tak, aby nehyzdili veřejný prostor.

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Regulační plán v souladu se zadáním vymezil v severozápadní části řešené plochy na pozemcích komunikací a prostranství místního významu stanoviště pro nádoby na separovaný odpad. Jedná se o veřejné prostranství dobře dostupné pro obyvatele řešené plochy se zajištěným příjezdem. RP neurčuje, zda se bude jednat o nadzemní nebo podzemní kontejnery. Konkrétní podoba stanoviště bude řešena až v rámci úpravy veřejného prostranství.*

*Z připomínky nevyplýnul žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

## **7 MMB – Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství**

Zasíláme Vám připomínky k regulačnímu plánu „V Aleji“, jehož zadavatelem je Odbor územního plánování a rozvoje. Zpracovatelem připomínek je firma GEOtest, a.s., která je současně zpracovatelem projektové dokumentace projektu „Revitalizace Holáseckých jezer“. Souhrn připomínek je přílohou tohoto dopisu.

Připomínky k ERGULAČNÍMU PLÁNU, V Aleji, k.ú. Holásky

Výběr z textu Textové části (str, 37 a dále):

- *do horninového prostředí nebude z důvodu blízkosti Holáseckých jezer zasakováno, vyplývá to z Generelu geologie, který v dané lokalitě jednoznačně možnost vsakování vylučuje*
- *průlehy budou zvolené s nepropustnou folií a to z důvodu kolísání a vysoké hladině HPV, která je ovlivněna Holáseckými jezery v blízkosti stavby*
- *retenční průlehy budou napojeny na veřejnou dešťovou kanalizaci a následně do vodního toku nebo do Holáseckých jezer. Dodržení specifického odtoku (max. povoleného odtoku ze stavby) bude zajišťovat regulátor odtoku v šachtě, součástí regulátoru odtoku bude i bezpečnostní přeliv. Šachta s regulátorem odtoku a bezpečnostním přelivem bude sloužit i jako dešťová zdrž*
- *navrhované objekty, které budou sloužit pro zpomalení odtoku dešťové vody a případně na základě podrobnějšího hydrogeologického průzkumu i pro zasakování, budou zároveň plnit funkci filtrace a čištění vody prostřednictvím půdního profilu, případně sedimentace v retenční nádrži. Tzn., že při jejich správném provozování by nemělo dojít k ohrožení chráněného území přírodní památky Holásecká jezera ani čistoty vody v jezerech*
- *potrubí dešťové kanalizace, DN 300 (400), o délce cca 80 m, kapacita 61,075 l/s – 0,061 m<sup>3</sup>/s, bude zaústěno do jednoho z jezer přírodní památky Holásecká jezera.*

#### **Otázky dešťové kanalizace:**

Informace si protirečí, mluví se zde o vyloučení zasakování, informuje se o nepropustné folii a zároveň se prohlašuje, že objekty (průlehy budou plnit filtrační funkci.

Jak bude zajištěna filtrace vod, aby nedošlo ke splachu ropných látek z ostatních ploch, tedy i komunikací a parkovacích stání? Zdrž dešťové vody je nedostatečná.

#### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Podle dostupného hydrogeologického průzkumu není v lokalitě vhodné zasakování do hlubších půdních vrstev. V případě, že podrobnějším průzkumem budou zjištěny lokálně vhodné podmínky pro zasakování, bude možné zasakovat do podloží.*

*V RP jsou navrženy průlehy, které budou opatřeny vhodnou travní směsí. Srážkové vody odtékající z nepropustných zpevněných ploch jsou zaústěny do zasakovacích průlehů s retenčními rýhami. Průlehy slouží ke zdržení odtoku přívalových srážek a předčištění dešťových vod. Z retenční rýhy pak voda odtéká přes regulátor odtoku do dešťové kanalizace. Technické řešení je předmětem dalšího stupně projektové přípravy. Filtrační funkci bude plnit půdní vrstva k tomu určená, nepropustná folie oddělí objekt od hlubších půdních vrstev. V dokumentaci bude zapracován i odlučovač ropných látek na dešťové kanalizaci, která ústí do Holáseckých jezer.*

*Bylo doplněno umístění odlučovače ropných látek na dešťovém potrubí, které je zaústěno do Holáseckých jezer. Bylo doplněno i do textové části.*

#### **Požadavky dešťové kanalizace:**

Na hranici zájmového území doplnit závěrečnou sedimentační nádrž s navazujícím odlučovačem ropných látek, a to až na potrubí, které sbírá všechny předešlé úseky dešťové kanalizace.

Odlučovače ropných látek je nutností, zabraňuje úniku provozních kapalin (jedná se zejména o pohonné hmoty jako je benzin a motorová nafta a různé druhy olejů. Do zprávy doplnit informace o tom, kdo bude provádět pravidelnou kontrolu odlučovače (zachycené látky se odstraňují při pravidelné údržbě nebo na základě signálu z elektrického

výstražného zařízení. Doporučuje se provádět kontrolu minimálně jedenkrát za dva měsíce) a sedimentační jímky.

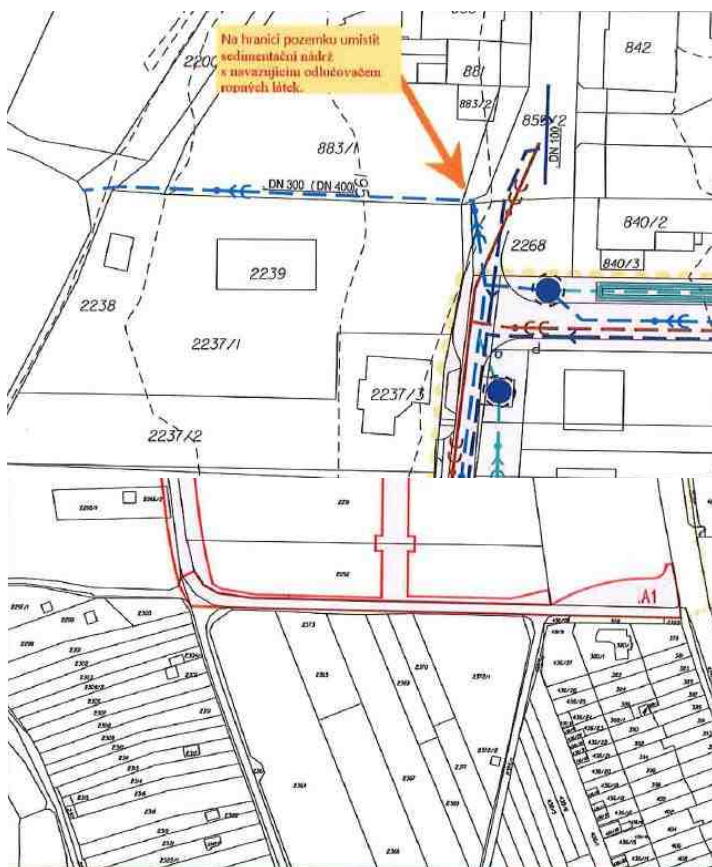
#### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Funkci sedimentační nádrže plní průlehy s retenční rýhou, umístění odlučovače ropných látek bude možné řešit v rámci územního řízení, ale dáváme pokyn pro zakreslení odlučovače ropných látek. Možnost umístění odlučovače ropných látek na koncové větvi dešťového potrubí ve veřejném prostoru je reálná.*

*Bylo doplněno umístění odlučovače ropných látek na dešťovém potrubí, které je zaústěno do Holaseckých jezer. Bylo doplněno i do textové části.*

#### **Stavba VPS A1 (1. etapa výstavby)**

Výstavba komunikace v rámci A1 vede v trase příjezdu na staveniště akce Revitalizace Holaseckých jezer a dá se předpokládat, že po této komunikaci bude jezdit i těžká technika se sedimentem. Výstavba A1 nesmí limitovat stavbu Revitalizace nebo znemožnit příjezd ke stavbě a staveništi.



#### **Vyhodnocení pořizovatele:**

*Tuto připomínku nelze řešit v rámci regulačního plánu, je to záležitost koordinace obou akcí, pravděpodobně dojde k akci Revitalizace Holaseckých jezer dříve. Z připomínky nevyplynul žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

**Připomínky oprávněných investorů:**

1. NET4GAS, s.r.o.
2. MND, a.s.

**1 NET4GAS, s.r.o.**

NEZASAHUJE do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Bez připomínek. Z připomínky nevyplýnul žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

**2 MND, a.s.**

K opakované společnému jednání o Návrhu Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky sdělujeme, že v zájmové lokalitě se nenachází žádné technické zařízení, ani zájmy společnosti MNO a.s., a tedy k návrhu regulačního plánu se

**nevyjadřujeme**

**Vyhodnocení pořizovatele:**

*Bez připomínek. Z připomínky nevyplýnul žádný pokyn pro úpravu návrhu.*

# REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky



## LEGENDA

### FUNKČNÍ REGULACE - PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

stav	návrh		
		.B-B	pozemky bydlení v bytových domech
		.B-R	pozemky bydlení v rodinných domech

Využití pozemků bydlení v bytových domech (B-B) a rodinných domech (B-R) je podmíněno zpracováním hlukové studie ve fázi umístění stavby

.A	.A	pozemky komunikací a prostranství místního významu
	Z-O	pozemky městské zeleně zeleně pobytové

### PROSTOROVÁ REGULACE - PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

návrh			
	stavební čára		B-R/0,4/0,7/2/drd regulační kód pozemků
	stavební hranice		typ zástavby
	mezní stavební hranice		výška hlavní stavby
	obchodní parter		míra zastavění pozemku pro všechny stavby
	městské veřejné prostranství		míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu
	oblast průlehů		kód funkční regulace využití pozemku
	úsek vjezdů		typ zástavby
	trasa pěšího průchodu pozemky		srd - samostatné stojící rodinné domy
	stromořadí		drd - samostatné stojící rodinné domy, rodinné dvojdomy a trojdomy
	dětské hřiště		rrd - rodinné domy v řadové zástavbě
	nadzemní hydrant		rd - bytové domy v řadové zástavbě
	transformovna distribuční		
	stanoviště sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu		

001 identifikátor pozemku  
8.0 12.0 kóta rozhodujících vzdáleností u prostorových regulací

### DOPRAVA

stav	návrh	
		místní komunikace funkční skupiny B - sběrné
		místní komunikace funkční skupiny C - obslužné
		místní komunikace funkční skupiny D - zklidněné
	G	podzemní garáže pod objekty

### LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

#### OCHRANÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

	ochranné pásmo letišť a leteckého provozu
	ochranné pásmo nadzemního vedení VN

#### ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ

	území ohrožené zvláštní povodní - Vírská přehrada
--	---

#### HYGIENICKÁ OCHRANÁ PÁSMA

	vyhlášené pásmo hygienické ochrany - ÚAP
--	--

celé katastrální území Holásky je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany  
celé katastrální území Holásky je situováno v koridoru RR směr Ministerstva obrany

#### INFORMACE O SPECIFICKÝCH VLASTNOSTECH ÚZEMÍ

	území zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy
--	---

#### HRANICE

	rozhraní pozemků rozdílné prostorové regulace
	hranice řešené plochy

## REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky

Název akce:

Statutární město Brno  
Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna

Odpovědní a pořizovatel:

Zhotovitel: atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech  
Spolupráce: atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech

Číslo výkresu: 0.1.1  
KOORDINAČNÍ VÝKRES

Datum: 02/2020  
ÚPD: RP  
Měřítko: 1:1 000

Číslo par: Název výkresu:

Číslo smlouvy o dílo: 4119051739

atelier ERA  
urbanismus a architektura  
sdružení architektů Fixel a Pech

Polohoplánský podklad je katastrální mapa, poskytnutá ČÚZK /03-2018/. Využití těchto dat se řídí podmínkami dle internetových stránek ČÚZK.

# REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky



## LEGENDA

VYUŽITÍ POZEMKŮ	
stav	návrh
	pozemky komunikací a prostranství místního významu
DOPRAVA	
stav	návrh
	místní komunikace funkční skupiny B - sběrné
	místní komunikace funkční skupiny C - obslužné
	místní komunikace funkční skupiny D - zklidněné
	obytná zóna
	přímá dopravní cyklotrasa základní
	klidná dopravní cyklotrasa doplňková
	hlavní pěší vztahy
	zastávka hromadné dopravy
	dostupnost zastávek HD - 300 m
	podzemní garáže pod objekty
	parkování podélné
	parkování šikmé
	rozhledová pole křižovatek
	přechod pro pěší
	zklidňující prvky komunikace
HRANICE	
	hranice řešené plochy

**REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky**

Název akce: Statutární město Brno  
Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna

Odpovědní a pořizovatel: Zhotovitel:   
atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech

**0.1.2** Spolupráce:

Číslo výkresu: KOORDINAČNÍ VÝKRES - DOPRAVA

Číslo par: Název výkresu:

**BRNO**

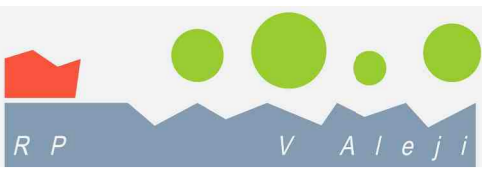
Číslo smlouvy o dílo: 4119051739

atelier ERA  
urbanismus a architektura  
sdružení architektů Fixel&Pech

DATUM: 02/2020  
ÚPD: RP  
Měřítko: 1:1 000

Polohoplýsným podkladem je katastrální mapa, poskytnutá ČÚZK (03-2018). Využití těchto dat se řídí podmínkami dle internetových stránek ČÚZK.

# REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky



## LEGENDA

### VYUŽITÍ POZEMLŮ

- |      |       |  |
|------|-------|--|
| stav | návrh |  |
|      |       | pozemky komunikací a prostranství místního významu |
|      |       | pozemky městské zeleně                             |

### KANALIZACE

- |      |       |  |
|------|-------|--|
| stav | návrh |  |
|      |       | kanalizace splašková                                 |
|      |       | kanalizace dešťová                                   |
|      |       | kanalizace průlehová                                 |
|      |       | průleh (grafická značka - bez lokalizace)            |
|      |       | zdrž dešťové vody (grafická značka - bez lokalizace) |
|      |       | odlučovač ropných látek                              |

### VODOVOD

- |      |       |   |
|------|-------|---|
| stav | návrh |   |
|      |       | vodovod   |
|      |       | nadzemní požární hydrant (grafická značka - bez lokalizace) |

### HRANICE

- |  |  |                       |
|--|--|-----------------------|
|  |  | hranice řešené plochy |
|--|--|-----------------------|

## REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky

Název akce:

Statutární město Brno  
Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna

Objemnatel a pořizovatel:

Zhotovitel: **atelier ERA, s.r.o.**  
Spolupráce: **atelier ERA, s.r.o. a sdržení architektů Fixel a Pech**

Číslo výkresu:

Číslo parce:

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Název výkresu:

**B R N O**

Číslo smlouvy o dílo: 4118051739

**atelier ERA**  
urbanismus a architektura  
sdržení architektů Fixel a Pech

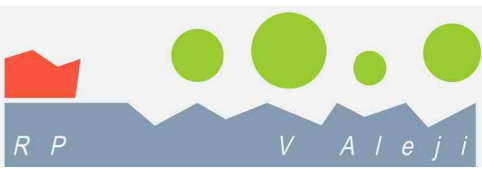
DATUM: 02/2020

ÚPD: RP

Měřítko: 1:1 000



# REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky



## LEGENDA

### VYUŽITÍ POZEMKŮ

- stav návrh
- pozemky komunikací a prostranství místního významu
  - pozemky městské zeleně

### PLYNOVOD

- stav návrh
- STL plynovod

### ROZVODY ELEKTRO

- stav návrh
- nadzemní vedení VN 22 kV
  - podzemní vedení VN 22 kV
  - nadzemní vedení NN / zrušeno
  - podzemní vedení NN
  - objekty a zařízení - transformovna distribuční

### SPOJE

- stav návrh
- kabel Telefonica O2
  - kabel UPC
  - trasy kabelu Telefonica O2 a kabelové televize dle podrobnější dokumentace
  - nápojné body pro rozšíření přístupové sítě

### LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- stav návrh
- ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV

### HRANICE

- hranice řešené plochy

## REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky

Název akce:

Statutární město Brno  
Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna

**B R N O**

Objednatel a pořizovatel:

Zhotovitel: **atelier ERA, s.družení architektů Fixel a Pech**  
Spolupráce: **atelier ERA, s.družení architektů Fixel a Pech**

Číslo smlouvy o dílo: 4118051739

**0.14**

Číslo výkresu:

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ENERGETIKA, SPOJE

**atelier ERA**  
urbanismus a architektura  
s.družení architektů Fixel a Pech

DATUM: 02/2020

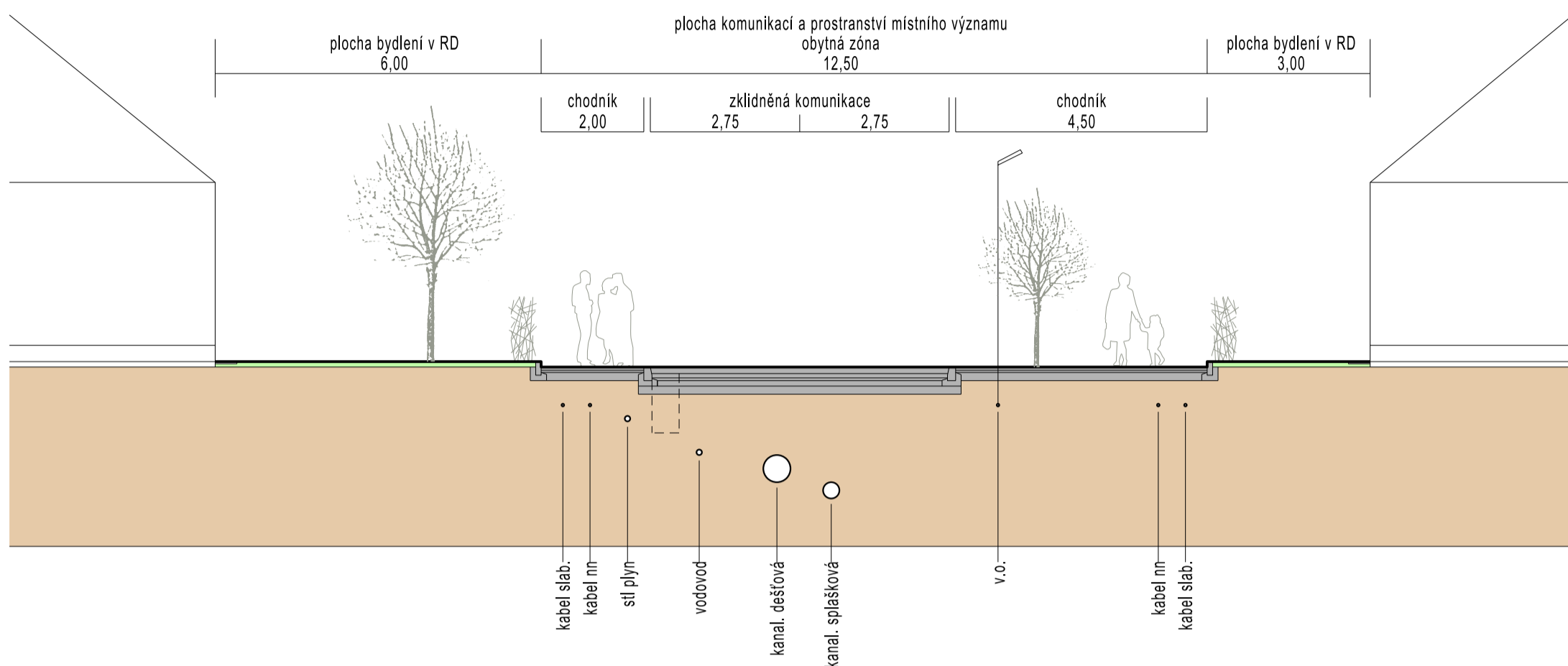
ÚPD: RP

Číslo parce:

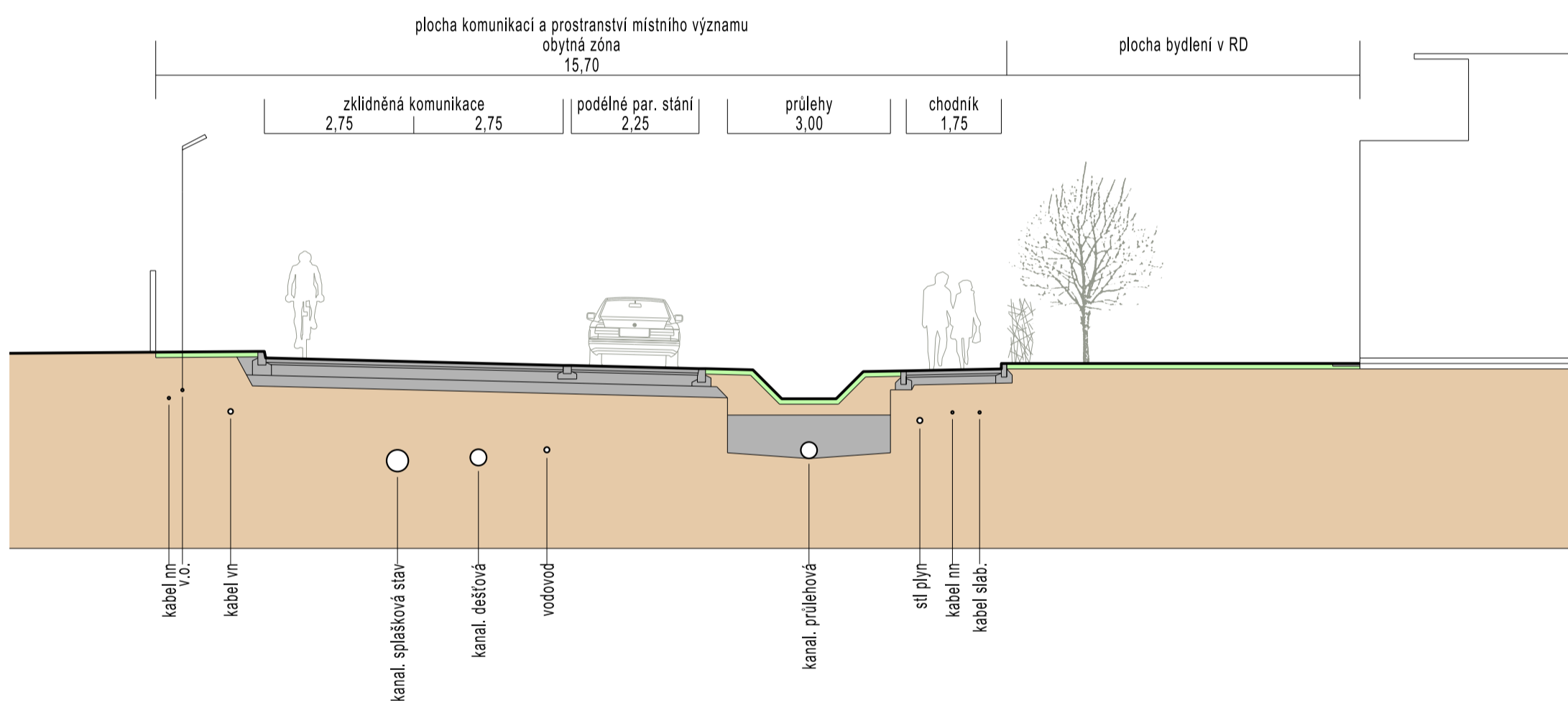
Název výkresu:

Měřítko: 1:1 000

## VZOROVÝ PŘÍČNÝ ŘEZ A - A - nová obytná skupina

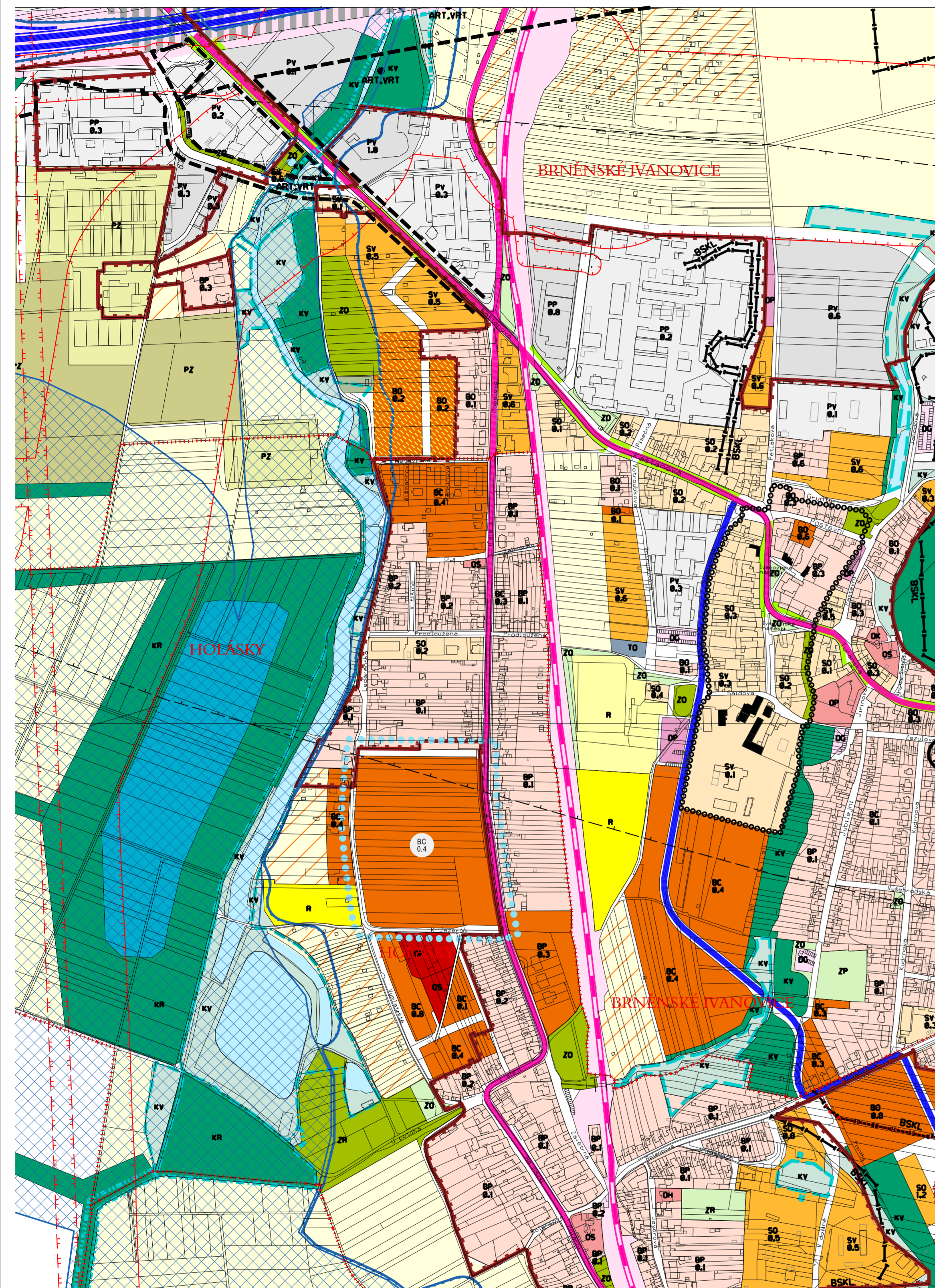
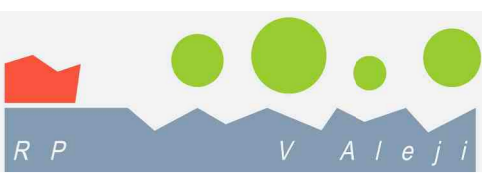


## VZOROVÝ PŘÍČNÝ ŘEZ B - B - ulice Ledárenská



Název akce:		REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky	
Objednatel a pořizovatel:		Statutární město Brno Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna	
0.15	Zhotovitel:	[redacted] atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech	
	Spolupráce:	[redacted]	
Číslo výkresu:	KOORDINAČNÍ VÝKRES - VZOROVÉ ŘEZY		
Číslo paré:	Název výkresu:	DATUM: 02/2020	
		ÚPD: RP	
		Měřítko: 1:100	

# REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky



ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA - VÝŘEZ  
Legenda dle Plánu využití území 1:5 000

## LEGENDA

### PLOCHY STAVEBNÍ

stáb.	návr.	FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy
		plochy bydlení
		BC - plochy čistého bydlení

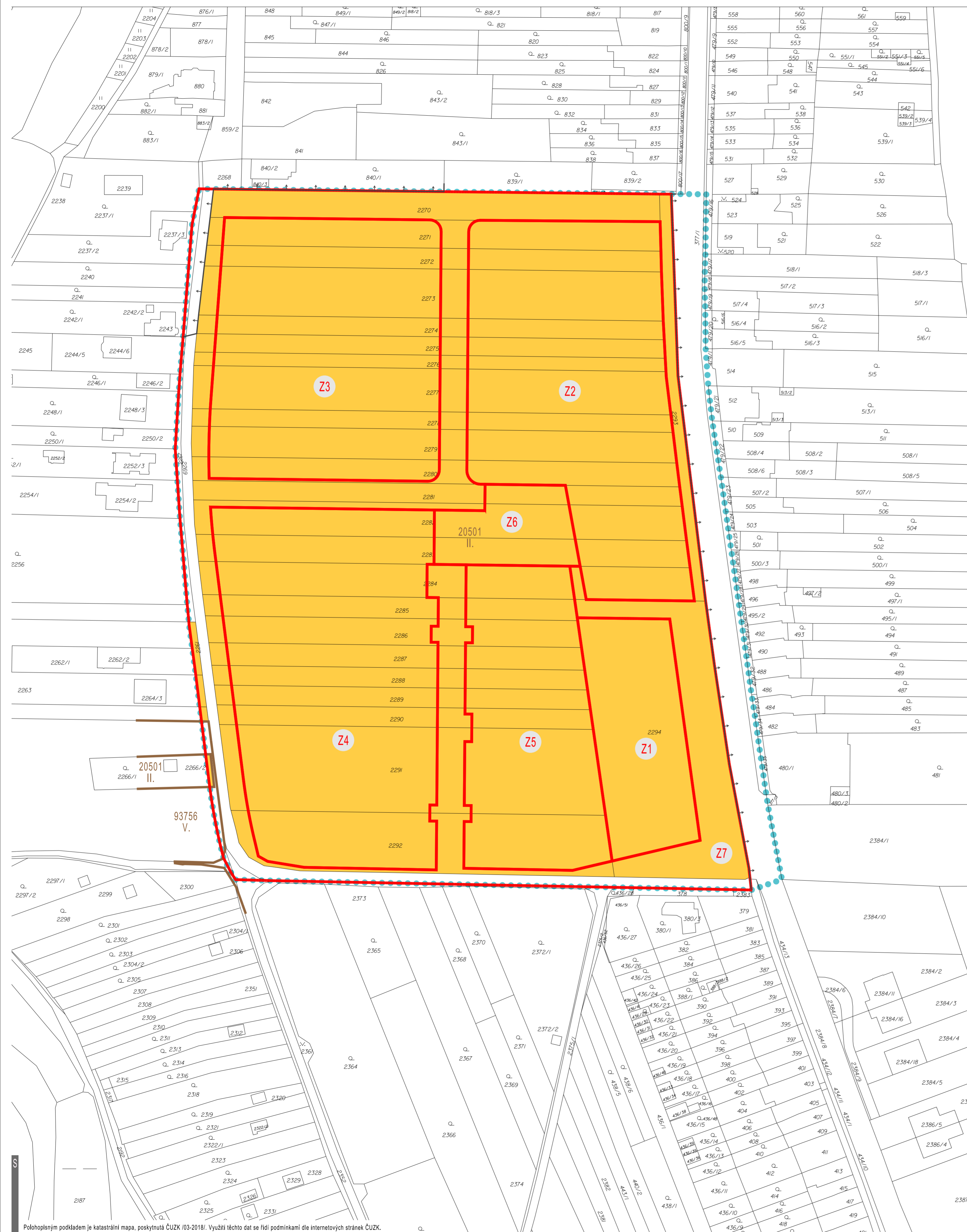
### HRANICE

	hranice řešené plochy
--	-----------------------



REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky		B R N O	
Název akce:		Statutární město Brno Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna	
Objednatel a pořizovatel:		Číslo smlouvy o dílo: 4118051739	
0.2	Zhotovitel:	atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech	
	Spolupráce:	atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech	
Číslo výkresu:	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	DATUM:	02/2020
Číslo parčí:	Název výkresu:	ÚPD:	RP
		Měřítko:	1:5 000

# REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky



## LEGENDA

### ZÁBORÝ PŮDNIHO FONDU

- lokalita záboru zemědělského půdního fondu
- Z1 číslo záboru zemědělského půdního fondu
- hranice BPEJ
- 20501 kód BPEJ
- II. třída ochrany
- zemědělská půda s třídou ochrany II.

### HRANICE

- hranice řešené plochy
- hranice zastavěného území vymezená ÚPmB

## REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky

Název akce:

Statutární město Brno  
Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna

**B R N O**

Objednatel a pořizovatel:

Zhotovitel: [REDACTED]  
atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech

Číslo smlouvy o dílo: 4119051739

0.3

Číslo výkresu:

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNIHO FONDU

atelier ERA  
urbanismus a architektura  
sdružení architektů Fixel a Pech

DATUM: 02/2020

ÚPD: RP

Číslo par: 1



Název výkresu:

Měřítko: 1:1 000



## L E G E N D A

- |   |                       |   |                                     |
|---|-----------------------|---|-------------------------------------|
|  | stávající objekty     | 1 | veřejné prostranství                |
|  | navrhované objekty    | 2 | bytový dům s integrovaným vybavením |
|  | vzrostlá zeleň        | 3 | parčík nové obytné skupiny          |
|  | hranice řešené plochy | 4 | dětská hřiště                       |

REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky			
Název akce:		Statutární město Brno Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna	
Objednatel a pořizovatel:		Číslo smlouvy o dílo: 4118051739 	
0.4	Zhotovitel:	atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech	
	Spolupráce:	sdružení architektů Fixel&Pech	
Číslo výkresu:		DATUM:	02/2020
Číslo parce:		ÚPD:	RP
VÝKRES URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ		Měřítko:	1:1 000



© GoogleEarth

REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky			
Název akce:			
Statutární město Brno Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna		<b>B   R   N   O</b>	
Objednatel a pořizovatel:		Číslo smlouvy o dílo: 4118051739	
<b>0.5</b>	Zhotovitel: <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech		
	Spolupráce:		
Číslo výkresu:	VÝKRES URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ - VIZUALIZACE	DATUM:	02/2020
Číslo parci:	Název výkresu:	ÚPD:	RP
		Měřítko:	

**POUČENÍ:**

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (ust. § 173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

JUDr. Markéta Vaňková  
primátorka města Brna

Mgr. Petr Hladík  
1. náměstek primátorky města Brna