



REGULAČNÍ PLÁN  
Kostelíček, Brno - Líšeň



Objednatel: Statutární město Brno  
Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

Zhotovitel: Ing.arch. Zbyněk Pech  
atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech  
Soběšická 27, 614 00 Brno  
adresa atelieru a pro korespondenci  
Hudcova 78, 612 00 Brno  
tel. 541513597  
era@volny.cz

Autorský kolektiv: Ing.arch. Zbyněk Pech  
Ing.arch. Jiří Fixel

Doprava Ing. Jiří Matula  
Vodní hospodářství Ing. Vítězslava Machovcová  
Zásobování plynem Ing. Vítězslava Machovcová  
Zásobování el. energií Ing. Vlastimila Nepevná

Pořizovatel: odbor Územního plánování a rozvoje MMB  
Kounicova 67, 601 67 Brno

Číslo smlouvy: 4118052849

Brno, srpen 2020

## **Regulační plán Kostelíček, Brno - Líšeň**

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 Kostelíček, Brno - Líšeň**

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	Koordinační výkres -technická infrastruktura- vodní hospodářství	1 : 1 000
O.1.4	Koordinační výkres – technická infrastruktura - energetika, spoje	1 : 1 000
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	1 : 1 000
SCHÉMA	Návrh možné parcelace	1 : 1 000

## Obsah

TEXTOVÁ ČÁST	4
a) Vymezení řešené plochy	4
b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	11
d) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	12
e) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	13
f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	14
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, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením	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	17
j) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	17

## 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

A	pozemky komunikací a prostranství místního významu
B-R	pozemky bydlení v rodinných domech
BC	plochy čistého bydlení
BVK	společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
BJ	bilancovaná jednotka
CO	civilní obrana
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
ČSN	České technické normy
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
DN	dimenze
DO	dotčené orgány
drd	samostatně stojící rodinné domy, rodinné dvojdomy a trojdomy
TDS	distribuční trafostanice
DÚR	dokumentace pro územní rozhodnutí
HPP	hrubá podlažní plocha
IPP	index podlažních ploch
JMK	Jihomoravský kraj
JÚ	jímací území
KHS	krajská hygienická stanice
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
KrÚ	krajský úřad
LT	litina

MČ	městská část
MHD	městská hromadná doprava
MMB	Magistrát města Brna
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MO	Ministerstvo obrany
MŠ	mateřská škola
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NN	nízké napětí
NP	nadzemní podlaží
NTL	nízkotlaký
OD	Odbor dopravy Magistrátu města Brna
OLK	odlučovač lehkých kapalin
OP	ochranné pásmo
OPP	odbor památkové péče
ORP	obec s rozšířenou působností
OÚPR	Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna
OÚPSŘ	Odbor územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Brna
OVLHZ	Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství Magistrátu města Brna
OŽP	Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna
PB	podpěrný bod
p.č.	parcelní číslo
PÚR	Politika územního rozvoje ČR
RD	rodinné domy
RLP	radiolokační zařízení
RN	retenční nádrž
RP	regulační plán
RR	radioreléové
rrd	rodinné domy v řadové zástavbě
STL	středotlaký
SP	stavební povolení
srd	samostatně stojící rodinné domy
SVS	Státní veterinární správa
TI	technická infrastruktura
TLT	tvárná litina
TPG	technická pravidla
TS	trafostanice
TV	teplá voda
ÚMČ	úřad městské části
ÚN	údolní nádrž
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚR	územní rozhodnutí
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚV	úpravna vody
VN	vysoké napětí
VVN	velmi vysoké napětí
VOV	Vírský oblastní vodovod, sdružení měst, obcí a svazků obcí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
Z-O	pozemky městské zeleně
ZP	zemní plyn
ZPF	zemědělský půdní fond
ZŠ	základní škola
ZÚR	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

## TEXTOVÁ ČÁST

### a) Vymezení řešené plochy

Řešená plocha je vymezena z jihu ulicí Kniesovou a částí přilehajících zahrádek, ze západu ulicí Kostelíček, ze severu ulicí Obeckou a z východu ulicí Podlesná. Hranice řešené plochy je zakreslena v grafické části regulačního plánu.

Řešená plocha leží zcela nebo z části na parcelách vedených v KN k datu 08/2020 v k.ú. Líšeň pod parcelními čísly:

879/4 (část), 885/1, 885/2 (část), 885/3, 886, 887, 888, 889, 890 (část), 892, 893, 894 (část), 896, 897, 898, 899, 902 (část), 937/1(část), 937/2(část), 996, 1026, 1027/1, 1027/2, 1027/3, 1027/4, 1028/1, 1028/2, 1028/3, 1028/4, 1028/5, 1028/6, 1028/7, 1029, 1030/1, 1030/2, 1030/4, 1031/1, 1031/2, 1031/4, 1032/1, 1032/2, 1032/3, 1032/4, 1032/5, 1033, 1034/1, 1034/2, 1034/3, 1034/4, 1036 (část), 1037, 1038, 1040 (část), 1041, 1046, 1047, 1048, 1049, 1051 (část), 1052, 1053, 1054, 1055/1, 1056, 1057/1, 1058, 1059/1, 1060, 1061/1, 1062, 1063/1, 1063/3, 1064 (část), 1065/1, 1065/2, 1065/3, 1065/4, 1065/5, 1065/6, 1065/7, 1066 (část), 1067, 1068 (část), 1069, 1070 (část), 1071/1, 1071/14, 1072 (část), 1073/2, 1073/5, 1077/1, 1081/1, 1092 (část), 1242 (část), 3827 (část), 3829 (část), 3835 (část), 3836/1 (část), 3838/1 (část), 3838/4 (část), 3840 (část), 3842 (část), 3843 (část), 3844 (část), 3845 (část), 3846 (část), 3847 (část), 3848 (část), 3849 (část), 3851 (část), 3852 (část), 3853 (část), 3854 (část), 3855 (část), 3856 (část), 3857 (část), 3858/1 (část), 3858/2, 3858/3, 3859/1 (část), 3859/2, 3860/1 (část), 3860/2, 3860/3, 3861/1 (část), 3862 (část), 3863/3 (část), 3864/1 (část), 3864/2, 3865 (část), 3866 (část), 3867 (část), 3868, 3869 (část), 3870 (část), 3871 (část), 3872/2 (část), 3872/3, 3872/4, 3923/1 (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 bydlení, plochám městské zeleně a plochám pro dopravu.

**Regulačním plánem se vymezují tyto pozemky:**

- bydlení RD
- 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.

## **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 příslušným českým technickým normám.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu.

Pro pozemky rodinných domů s identifikací 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010 a 011 se připouští napojení do veřejné dešťové kanalizace s redukováním odtokem max. 0,5 l/s.

Pro pozemky rodinných domů s identifikací 012, 013, 014 a 015 se nepřipouští napojení na veřejnou dešťovou kanalizaci. Dešťové vody budou likvidovány na vlastních pozemcích povrchovým vsakem.

### **Stavební využití pozemků**

#### *Přípustné využití:*

- stavby pro bydlení v rodinných domech (hlavní stavba)
- doplňkové stavby pro bydlení (garáž, terasy, bazény, altány, skleník, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch

#### *Nepřípustné využití:*

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

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

- míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- míra zastavění pozemku pro všechny stavby je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- výška zástavby hlavní stavby je dána číselnou hodnotou vyjadřující počet nadzemních podlaží, který je pro vymezený pozemek stanoven jako maximální
- výška zástavby doplňkových staveb se stanovuje maximálně 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 maximálně 1,10 m a při použití průhledných materiálů na 1,80 m od upraveného terénu
- charakter zástavby je dán kódem stanovujícím typ zástavby

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

### ***Podmínky využití pozemků***

Připouští se využití pozemků pro veřejná prostranství zajišťující dopravní a technickou obsluhu pozemků bydlení. Dále se připouští využití pozemků pro stavby dotvářející veřejná prostranství (chodníky, městský mobiliář, doprovodná zeleň).

Dle vymezené prostorové regulace je na těchto pozemcích požadováno umístění stanoviště pro umístění kontejnerů na separovaný odpad.

Dle vymezené prostorové regulace je na těchto pozemcích požadováno umístění vzrostlé městské zeleně - stromořadí.

Pozemky komunikací a prostranství místního významu vymezené regulačním plánem budou odvodněny veřejnou dešťovou kanalizací se zachycením do veřejné retenční nádrže 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
- zařízení a stavby městského mobiliáře

*Nepřípustné využití:*

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

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

Nejsou stanoveny.

## **POZEMKY MĚSTSKÉ ZELENEĚ – Z-O**

### **zeleň pobytová**

### ***Podmínky využití pozemků***

Připouští se využití pozemků jako veřejných prostranství, která vytváří ucelené plochy městské zeleně a slouží pro rekreační sport a relaxaci obyvatel přilehlého území. Připouští se využití pro hřiště a jejich veřejné zázemí, dětská hřiště a umístění městského mobiliáře.

Odvedení dešťových vod bude řešeno zasakováním.

### **Stavební využití pozemků**

*Přípustné využití:*

- stavby hřišť
- zařízení a stavby městského mobiliáře

*Podmíněně přípustné využití:*

- jednotlivé stavby zázemí hřišť (šatny, úschova sportovního nářadí, atd.)  
za podmínky že:
  - slouží potřebám sportovní funkce plochy, nemají charakter uzavřeného klubového zařízení a slouží široké veřejnosti



- nevyvolávají potřebu odstavných parkovacích stání pro návštěvníky

*Nepřípustné využití:*

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

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

- výška zástavby zázemí hřišť se stanovuje maximálně na jedno nadzemní podlaží

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

### **Stavební čára**

Stavební čára definuje umístění hlavní stavby vzhledem k uličnímu profilu (veřejný dopravní prostor) vymezeného 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 hranice**

Stavební čára definuje stavební hranici, ke které je možné v rámci vymezeného pozemku umístit hlavní stavbu a definované vedlejší stavby (např. garáže, terasy). Objem hlavní stavby a uvedených vedlejších staveb nesmí tuto hranici překročit, ale může od této čáry ustoupit směrem dovnitř pozemku.

### **Mezní stavební hranice**

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

### **Koridor průchodu technické infrastruktury**

Vymezuje požadavek na uložení podzemní liniové stavby technické infrastruktury.

### **Nezastavitelná část veřejného prostranství**

Vymezuje nezastavitelnou část pozemku s požadavkem na využití pro zeleň s relaxační funkcí.

### **Nezastavitelná část pozemku z hlediska ochrany krajinného rázu**

Vymezuje nezastavitelnou část pozemku s požadavkem na využití pro vzrostlou zeleň s přírodě blízkým charakterem.

### **Úsek vjezdů**

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

### **Stromořadí**

Určuje úsek pozemků, ve kterém je požadována výsadba stromořadí.

### **Dětské hřiště**

Stanovuje požadavek na umístění hřiště veřejně přístupného pro děti.

### **Požadované zasakování srážkových vod**

Vymezuje pozemky pro bydlení v rodinných domech, kde je požadováno zasakování srážkových vod, bez připojení na veřejnou dešťovou kanalizaci.

### **Retenční nádrž dešťové kanalizace**

Stanovuje požadavek na umístění retenční nádrže pro zdržení srážkové vody.

### **Transformovna**

Stanovuje požadavek na umístění distribuční transformovny.

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

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

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

Vyjadřuje 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 stanovena jako maximální.

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

Vyjadřuje 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 stanovena 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. Připouští se šikmé zastřešení s účelovým využitím podkroví pro přípustnou funkci. Využitý prostor podkroví se připouští v rozsahu maximálně 60% podlahové plochy posledního nadzemního podlaží

Dvojdomy a trojdomy musí mít shodnou výšku objektů a shodný typ zastřešení.

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

### **Typ zástavby**

RP 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

### **Typ zastřešení**

RP stanovuje požadavek na způsob zastřešení hlavní stavby.

<b>s</b>	šikmé zastřešení
<b>a</b>	typ zastřešení není stanoven

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

Vzdálenost definována 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.

### 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 přílehlého upraveného okolního terénu.

### Podkroví

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

## **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 Podlesná.

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu.

Rozšíření místní komunikace s prodloužením stávající technické infrastruktury v ulici Podlesná.

Z hlediska výstavby jde u tohoto stavebního celku o dokončení zástavby kolem ulice Podlesná.

Před zahájením výstavby této skupiny rodinných domů se předpokládá **dohoda o parcelaci mezi vlastníky pozemků a městem Brnem** pro zajištění vytvoření odpovídajícího veřejného prostranství. Nové veřejné prostranství zajistí obsluhu nových rodinných domů při ulici Podlesná a zároveň zajistí odpovídající obslužný nástup do nové obytné lokality Kostelíček.

### **Stavební celek B** - Výstavba RD v bloku ulic Kniesova, Podlesná, Obecká a Kostelíček.

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu.

Výstavba místní komunikace s potřebnou technickou infrastrukturou v ulici Kniesova, nově propojující ulici Kostelíček s ulicí Podlesná. Výstavba obytných zón s potřebnou technickou infrastrukturou nové obytné skupiny. Systémové napojení kanalizace na ulici Obeckou.

Z hlediska výstavby tvoří tento stavební celek skupina rodinných domů dotvářející založený stavební blok ve střední části řešené plochy.

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

Podmínkou pro zahájení výstavby této skupiny rodinných domů **je dohoda s vlastníky pozemků o průchodu kanalizace na ulici Obeckou.**

Vydání DÚR pro výstavbu rodinných domů nového obytného bloku bude podmíněno **dohodou o parcelaci mezi vlastníky pozemků a uzavřením plánovací smlouvy mezi investory a městem Brnem** na realizaci tohoto stavebního celku.

#### I. etapa realizace stavebního celku

##### **B-1 – Místní komunikace nově prodloužené ulici Kniesova a obytná zóna západní části nového obytného bloku. Technická infrastruktura, včetně napojení splaškové a dešťové kanalizace do ulice Obecká**

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu je podmiňující investice výstavby v lokalitě Kostelíček.

#### II. etapa realizace stavebního celku

##### **B-2 - Dostavba obytné zóny východní části nového obytného bloku, včetně technické infrastruktury**

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu jako podmiňující investice dostavby RD v novém obytném bloku.

##### **Stavební celek C** - Výstavba RD při nově prodloužené ulici Kniesova.

Výstavba místní účelové komunikace s potřebnou technickou infrastrukturou a veřejným prostranstvím propojující nový obytný soubor s přírodním návrším Kostelíček.

Z hlediska výstavby tvoří tento stavební celek skupina samostatně stojících RD kolem nově prodloužené ulice Kniesova.

Nová komunikace a technická infrastruktura v nově prodloužené ulici Kniesova vytvoří předpoklady pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů v této ulici.

Výstavba je podmíněna realizací 1. etapy stavebního celku B – dopravní a technická infrastruktura.

##### **Stavební celek D** - Výstavba RD při ulici Kniesova pod ulicí Kostelíček.

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu.

Rozšíření místní komunikace s realizací obratiště. Prodloužením stávající technické infrastruktury a výstavba nové kanalizace do ulice Šimáčkova.

Z hlediska výstavby jde u tohoto stavebního celku o vytvoření reálných podmínek pro výstavbu RD v územně složitě lokalitě.

Realizace je nezávislá na ostatních stavebních celcích.

Před zahájením výstavby rodinných domů v této lokalitě se předpokládá **dohoda o parcelaci mezi vlastníky pozemků a statutárním městem Brnem** pro zajištění vytvoření odpovídajícího veřejného prostranství.

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu je podmiňující investice výstavby RD v lokalitě Kniesova pod ulicí Kostelíček.

##### **Stavební celek E** – Realizace sportovně rekreačního parku Pod Kostelíčkem.

Výstavba veřejných prostranství zajišťující vstup do Mariánského údolí a přístup ke stávajícím objektům bydlení.

Z hlediska výstavby jde o vybudování sportovně rekreačního parku Pod Kostelíčkem.

Realizace je nezávislá na ostatních stavebních celcích.

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

#### **Dopravní infrastruktura**

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu vymezených regulačním plánem jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových místních komunikací, účelových komunikací a obytných zón.

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

Řešená plocha bude napojena na stávající vodovodní řady v ulicích Podlesná, Kostelíček a Kniesova.

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

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

Řešená plocha bude napojena na stávající dešťovou kanalizaci v ulicích Obecká, Šimáčkova, Kostelíček a Podlesná.

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu vymezených RP jsou vytvořeny podmínky pro umístění nové dešťové kanalizace a retenční nádrže (veřejné).

RP vymezuje koridor průchodu technické infrastruktury pro liniovou stavbu dešťové kanalizace mimo pozemky komunikací a prostranství místního významu.

Pozemky pro výstavbu RD s identifikací 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010 a 011 budou mít na vlastním pozemku retenční nádrže s možností odtoku max. 0,5 l/s do veřejné dešťové kanalizace.

Pozemky pro výstavbu RD s identifikací 012, 013, 014 a 015 budou likvidovat dešťové vody na vlastních pozemcích, a to pouze povrchovým vsakem.

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

Řešená plocha bude napojena na stávající splaškovou kanalizaci v ulicích Obecká, Šimáčkova, Kostelíček a Podlesná.

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

RP vymezuje koridor průchodu technické infrastruktury pro liniovou stavbu splaškové kanalizace mimo pozemky komunikací a prostranství místního významu.

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

Řešená plocha bude napojena na stávající NTL plynovod v ulicích Podlesná, Kostelíček a Kniesova.

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

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

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

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

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu v ulici Podlesná a pozemcích městské zeleně, vymezených regulačním plánem, jsou vytvořeny podmínky pro umístění kabelového elektrického vedení VN.

RP umísťuje na pozemcích městské zeleně novou distribuční transformovnu.

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu vymezených 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 vymezených 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 vymezených regulačním plánem jsou vytvořeny podmínky pro umístění kabelovodů a kabelové sítě sdělovacích a datových systémů, napojená 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 vymezených pozemcích regulačním plánem musí svým měřítkem, objemem a architektonickým výrazem navazovat na stávající zástavbu Líšně.

Stavby na pozemcích pro RD musí svým uspořádáním a charakterem nízkopodlažní zástavby utvářet nová veřejná prostranství. Je vyžadováno umístění nového veřejného „vnitroblokového“ relaxačního „parčíku“ uprostřed nové obytné skupiny. Je vyžadováno umístění veřejného prostranství se sportovně rekreačním parkem při nástupu k návrší Kostelíček a do Mariánského údolí na konci ulice Podlesná. Cílem je vytvoření nové plnohodnotné formy bydlení v okrajové části města s přímou vazbou na významnou kulturní dominantu a rekreační zázemí města.

RP stanovuje maximální výšku zástavby na dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím pro RD blokové a vnitroblokové zástavbě. Pro zástavbu při nové části ulice Kniesova stanovuje regulační plán výšku zástavby pro samostatně stojící RD na jedno nadzemní podlaží při možnosti využití podkroví. RP určuje způsob zástavby a požadovaný tvar střech na jednotlivých pozemcích.

V nově prodloužené ulici Kniesova a při sportovně rekreačním parku je v rámci veřejných prostranství regulačním plánem požadována výsadba stromořadí.

Zástavba na pozemcích RD při ulici Kniesova a veřejné prostranství se sportovně rekreačním parkem vytváří prostorový přechod do přírodního prostředí kolem kulturní a pohledové dominanty Kostelíčku. Celkový charakter nízkopodlažní zástavby s dostatkem zeleně na okraji města bude zachován.

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

Navržen je princip postupného přechodu původní v k.ú. Líšeň a dostavby založeného bloku rodinnými domy formou zástavby kolem ulice Kniesova samostatně stojícími jednopodlažními rodinnými domy se zahradami. Regulační plán vymezuje tyto zahrady jako nezastavitelné, s cílem jejich osázení vzrostlou zelení. Toto řešení navazuje na charakteristiku krajinného rázu přírodního návrší s kulturní dominantou Kaple Panny Marie Pomocnice.

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

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

RP vymezuje pozemek veřejného prostranství formou veřejného sportovně rekreačního parku, zajišťující dostatek veřejné zeleně pro obyvatele nové obytné skupiny. Navrhovaný sportovně rekreační park bude kromě vzrostlé zeleně vybaven veřejnými hřišti pro sportovní aktivity, dětským hřištěm a městským mobiliářem.

Ve střední části vnitrobloku je vymezeno veřejné prostranství s využitím pro relaxační „parčík“ nového obytného celku.

#### **Uliční zeleň**

RP umísťuje v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu vzrostlou městskou zeleň – stromořadí. Vymezenou šířkou veřejných prostranství jsou vytvořeny předpoklady pro realizaci doprovodné zeleně.

#### **Obytná zeleň**

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

#### **Likvidace odpadů**

RP stanovuje způsob odvádění splaškových vod do veřejného kanalizačního systému a ČOV Brno – Modřice. Bez připojení na veřejnou kanalizaci nebudou realizovány žádné stavby, které jsou zdrojem splaškových vod.

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

Regulační plán stanovuje v rámci veřejných prostranství při nové části ulice Kniesova a při ulici Podlesná před křížením s ulicí Obecká 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

Pokud budou u navrženého rodinného domu instalovány zdroje hluku (tepelná čerpadla, klimatizační jednotky apod.), bude na hranici jeho pozemku doloženo splnění hodnoty odpovídající hygienickým limitům hluku stanovených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněné venkovní prostory staveb, a to v kumulaci se zdroji umístěnými v lokalitě.

### Podmínky pro požární ochranu

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

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu vymezených 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, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením

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.

A1	<b>Stavba místní komunikace Vedení a stavby kanalizace, vodovodu, plynovodu, elektrické energie a spojů</b>
pro stavby	Komunikace a prostranství místního významu - prodloužení ulice Podlesná, zajištění obsluhy nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů a zajištění propojení s nově prodlouženou ulicí Kniesova Propojení stávajících řadů technické infrastruktury v ulici Podlesná s novou infrastrukturou zajišťující obsluhu nové zástavby v lokalitě Kostelíček.
dotčené pozemky	dle výkresu č.2

A2	<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 nově prodloužené ulici Kniesova Nové vedení řadů a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu rodinných domů při ulici Kniesova
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 obsluhy nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů ve východní části nové obytné skupiny
dotčené pozemky	Nové vedení řadů a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů 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 v západní části nové obytné skupiny, včetně pěšího propojení na ulici Podlesná
dotčené pozemky	Nové vedení řadů a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů 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 v severní části nové obytné skupiny, včetně veřejného prostranství obytné skupiny
dotčené pozemky	Nové vedení řadů a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů dle výkresu č.2
<b>A6</b>	<b>Stavba účelové komunikace Stavba pěší komunikace Vedení a stavby kanalizace a vodovodu</b>
pro stavby	Komunikace a prostranství místního významu - zajištění obsluhy a pěšího nástupu do oblasti zahrádek a lokality návrší Kostelíčku
dotčené pozemky	Nové vedení řadů a zařízení technické infrastruktury pro odvodnění zpevněných ploch a napojení zahrádek na vodovodní řad dle výkresu č.2
<b>A7</b>	<b>Stavba účelové komunikace Stavba pěší 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 a zajištění pěšího nástupu do oblasti zahrádek a návrší Kostelíčku
dotčené pozemky	Nové vedení řadů a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů dle výkresu č.2
<b>A8</b>	<b>Stavba účelové komunikace Stavba pěší komunikace Vedení a stavby elektrické energie</b>
pro stavby	Komunikace a prostranství místního významu - zajištění obsluhy stávajících pozemků s rodinnými domy a zajištění pěšího nástupu do Mariánského údolí
dotčené pozemky	Nové vedení kabelů elektrické energie dle výkresu č.2

<b>A9</b>	<b>Stavba místní komunikace Vedení a stavby kanalizace, vodovodu, plynovodu, elektrické energie a spojů</b>
pro stavby	Komunikace a prostranství místního významu – úprava a rozšíření stávající komunikace v ulici Kniesova včetně obratiště a parkoviště, zajištění obsluhy nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů
dotčené pozemky	Nové vedení řadů a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů a odkanalizování lokality Kostelíček dle výkresu č.2

<b>A10</b>	<b>Stavba pěší komunikace Vedení a stavby kanalizace a elektrické energie</b>
pro stavby	Komunikace a prostranství místního významu – pěší propojení z ulice Šimáčkova do lokality Kostelíček
dotčené pozemky	Nové vedení řadů a zařízení technické infrastruktury pro zajištění spádového napojení kanalizace a elektro rozvodů z lokality Kostelíček do ulice Šimáčkova dle výkresu č.2

Regulační plán vymezuje koridor pro umístění podzemních liniových staveb technické infrastruktury (splašková a dešťová kanalizace) zajišťující technickou obsluhu navržené zástavby.

<b>Ti1</b>	<b>Koridor vedení kanalizace</b>
pro stavby	Nové vedení řadů technické infrastruktury - dešťové a splaškové kanalizace pro spádové odkanalizování lokality Kostelíček
dotčené pozemky	dle výkresu č.2

Regulační plán umísťuje zařízení pro distribuci elektrické energie zajišťující technickou obsluhu navržené zástavby.

	<b>Transformovna</b>
pro stavby	Nová distribuční transformovna pro obsluhu lokality Kostelíček
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>C1</b>	<b>Stavba veřejného prostranství</b>
pro stavby	Veřejné prostranství – sportovně rekreační park Kostelíček
ve prospěch	Statutární město Brno
dotčené pozemky	p. č.: 3872/2, 3872/4, k. ú.: Líšeň (612405)

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:	17
Počet výkresů grafické přílohy výroku regulačního plánu:	3