



REGULAČNÍ PLÁN  
V Aleji, k.ú. Holásky



B | R | N | O

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: 4118051739

Brno, únor 2020

## 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	11
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	13
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 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů	15
i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	15
j) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	15

### 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-B	pozemky bydlení v bytových domech
BD	bytové domy
BJ	bytová jednotka
B-R	pozemky bydlení v rodinných domech
CZT	centrální zdroj tepla
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
ČSN	České technické normy
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
DN	dimenze
DPS	dům s pečovatelskou službou
drd	samostatně stojící rodinné domy, rodinné dvojdomy a trojdomy
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
KrÚ	Krajský úřad
LT	litina

MČ	Městská část
MHD	Městská hromadná doprava
MMB	Magistrát města Brna
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MO	Ministerstvo obrany
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NN	nízké napětí
NP	nadzemní podlaží
NTL	nízkotlaký
OD	Odbor dopravy
OP	Ochranné pásmo
OPP	Odbor památkové péče
ORL	odlučovač ropných látek
OŠMT	Odbor školství mládeže a tělovýchovy
OÚPR	Odbor územního plánování a rozvoje
OÚPSŘ	Odbor územního plánování a stavebního řádu
OVLHZ	Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství
OŽP	Odbor životního prostředí
PB	podpěrný bod
PD	projektová dokumentace
RD	rodinné domy
RLP	radiolokační zařízení
RP	regulační plán
RR	radioreléové
STL	středotlaký
TI	technické infrastruktury
TLT	tvárná litina
TPG	technická pravidla
TS	trafostanice
TV	teplá voda
ÚN	údolní nádrž
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚV	úprava vody
VN	vysoké napětí
VVN	velmi vysoké napětí
VOV	Vírský oblastní vodovod
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
Z	pozemky městské zeleně
ZP	zemní plyn
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje

## 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 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.

### **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 připouští 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***

Připouští se využití pozemků pouze pro bydlení v bytových domech. Dále se připouští 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 připouští 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**

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 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** **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 sítě 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 Ledárenská, jako podmiňující investice výstavby skupiny rodinných domů.

Vydání DÚR 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 DÚR 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 DÚR 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 mobiliářem 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 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 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	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
dotčené pozemky	dle výkresu č.2
<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 ulicí v Aleji a ulicí Ledárenskou v severní části řešené plochy Nové vedení řadů technické infrastruktury pro obsluhu rodinných domů mezi ulicí 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 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů**

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 Veřejné prostranství – park obytné skupiny  
ve prospěch Statutární město Brno  
dotčené pozemky p. č.: 2281, 2282, 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: 15  
Počet výkresů grafické přílohy výroku regulačního plánu: 3