

1. Jako závazná část územní studie je vymezeno:
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ
 v členění na
 - PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍM ÚZEMÍ - STAVEBNÍ
 - PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍM ÚZEMÍ - VOLNÉ
 Přípustnost nebo podmíněná přípustnost staveb a zařízení je vyjádřena v regulačních podmínkách těchto ploch.
 Stavby a zařízení neuvedené v regulačních podmínkách jsou nepřípustné.
 V územích, pro která je stanoveno nové funkční využití prostřednictvím návrhových ploch, není možné do budoucna stabilizovat zde situované existující stavby; do doby realizace nové funkce je možno na těchto stavebch provádět pouze stavební úpravy určené k zajištění řádného užívání objektu v souladu s funkcí, kterou tento objekt měl v době schválení ÚPmB.

2. Jako závazná část územní studie jsou vymezeny:
REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍM ÚZEMÍ - STAVEBNÍ
 Závazně jsou vymezeny:
 - urbanistické funkce vyznačené ve výkresu
 - obsah funkčního typu (přípustnost nebo podmíněná přípustnost umístění staveb a zařízení)
 - umístění funkčních typů v konkrétní funkční ploše
 Závazně nejsou vymezeny:
 - hranice funkčních ploch

FUNKCE stab.	navr.	vymezení přípustnosti umístění staveb a zařízení ve funkčních plochách a funkčních typech
		FUNKCE- PLOCHY BYDLENÍ - jsou určeny především pro bydlení Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:
		PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%) 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, administrativa a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území
		PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:
		VŠEOBECNÝ VEŘEJNÝ ÚČEL jsou určeny obecně pro stavby veřejné vybavenosti jejíž účel bude určen následně
		ŠKOLSTVÍ jsou určeny pro objekty zařízení školství
		PLOCHY PRO DOPRAVU jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:
		PLOCHY PRO HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARKOVACÍ GARÁŽE Současně s ustanoveními platnými pro přípustnost staveb a zařízení ve stavebních plochách platí závazně následující ustanovení pro řešení dopravy v klidu: Přípustná jsou: - parkovací stání, odstavná stání a garáže ve všech stavebních územích - parkovací stání, odstavná stání a garáže v obytných plochách pouze pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území Nepřípustná jsou: - parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel ve všech funkčních plochách Jednotlivé garáže pro osobní automobily je možno připustit pouze jako doplněk rodinných domů na pozemcích těchto domů
		PLOCHY KOMUNIKACE A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU jsou uliční profily definované jako veřejně přístupný prostor sloužící pro umístění komunikací, chodníků, veřejné zeleně, zařízení technické infrastruktury a jejich podzemních vedení, plochy násypů a zářezů dopravních staveb

3. Jako závazná část územní studie jsou vymezeny:
REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍM ÚZEMÍ - NESTAVEBNÍ - VOLNÉ
 Závazně jsou vymezeny:
 - urbanistické funkce vyznačené ve výkresu
 - obsah funkčního typu (přípustnost nebo podmíněná přípustnost umístění staveb a zařízení)
 - umístění funkčních typů v konkrétní funkční ploše
 Závazně nejsou vymezeny:
 - hranice funkčních ploch
 V těchto plochách jsou přípustné jednak podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně případných souvisejících zařízení a stavby přípojek technické infrastruktury pro legální stavby.

FUNKCE stab.	navr.	vymezení přípustnosti umístění staveb a zařízení ve funkčních plochách a funkčních typech
		PLOCHY MĚSTSKÉ ZELEŇE - jsou záměrně vytvořeny náhradou za původní přírodní prostředí - jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity obyvatel města Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:
		PLOCHY PARKŮ představují soubory vegetačních prvků a vybaveností, které jsou: - součástí urbanistické koncepce městské části a jeho krajinného obrazu - plochami pro každodenní rekreaci obyvatel města - jsou veřejně přístupné (možno doplnit specifickým časovým režimem přístupnosti) Přípustné jsou: - pozemní objekty, stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch parku a mají doplňkovou funkci, např. hřiště, stravování, občerstvení, kavárny, veřejné WC, apod.
		PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELEŇE zahrnují zejména - parkové upravené veřejná prostranství - liniovou zeleň a uliční stromořadí - významnou izolační a ochrannou zeleň ZELEŇ VE STAVEBNÍCH PLOCHÁCH - zeleň v plochách bydlení - zeleň v plochách pro veřejnou vybavenost - zeleň v plochách komunikací a prostranství místního významu - doprovodná zeleň těchto ploch Zezeň ve stavebních plochách má pouze orientační charakter.

4. Jako závazná část územní studie jsou vymezeny:
ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVY
 Závazně je vymezeno:
 - uspořádání dopravy vytvářející předpoklady pro přiměřenou dopravní obsluhu všemi druhy dopravy a vymezení v území polohu:
 - tras pro automobilovou dopravu
 - tras pro pěší pohyb obyvatel
 Závazně není vymezeno:
 konkrétní vedení tras, které je možno upravovat na základě následných stupňů projektové dokumentace.

stab.	navr.	vymezení přípustnosti umístění staveb a zařízení ve funkčních plochách a funkčních typech
		OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE
		HLAVNÍ PĚŠÍ TRASY

5. Jako závazná část územní studie jsou vymezeny:
ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ TECHNICKÉ VYBAVENOSTI
 Závazně je vymezeno:
 uspořádání technické vybavenosti vytvářející předpoklady pro obsluhu území všemi druhy médií, vyznačené ve výkresech - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ a ENERGETIKA A SPOJE.
 Závazně není vymezeno:
 konkrétní vedení tras, které je možno upravovat na základě následných stupňů projektové dokumentace.

6. Jako závazná část územní studie jsou vymezeny:
OCHRANNÉ REŽIMY
 Závazně jsou vymezeny:
 níže uvedené režimy, které omezují funkci (účel využití) plochy a jsou vyznačeny ve výkresu
 hlukové zatížení území, v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny (v další projektové přípravě území bude vyžadováno zpracování hlukové studie)
 oblast ekologických limitů a rizik - oblast bývalých skládek (dle Generelu geologie města Brna - lokalita s možnou starou ekologickou zátěží, v další projektové přípravě nutno provést geologické vyhodnocení)

7. Jako závazná část územní studie jsou vymezeny:
PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE
 vyznačené v územní studii, které určují prostorové uspořádání území. Prostorová regulace se uplatní vždy, když v dotčeném místě bude stavebník uskutečňovat novou stavbu, provádět rozsáhlou dostavbu původní stavby nebo nadstavbu o jedno a více plyných podlaží nebo provádět rozsáhlou přestavbu původní stavby.
 V ostatních případech, pokud se nemění stavební čára nebo nebude překročena regulací daná závazná výška, se podmínky prostorové regulace neuplatňují.

	STAVEBNÍ HRANICE Udává hranici plochy určené k zastavení. Hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit. Plocha vymezená stavebními hranicemi udává zastavitelnou část parcely.
	REŽIM ŘÍZENÉ VÝSTAVBY Režim vyjadřuje požadavek konkrétního definování záměru výstavby v duchu přípustného funkčního využití území pro celou plochu a jeho podrobnější projektové zpracování. Podrobnější dokumentací se rozumí zpracování regulačního plánu, územní studie nebo dokumentace k územnímu řízení. Dokumentace musí řešit koordinaci přípravy výstavby (přeparcelování pozemků, plánovací smlouva a výstavbu podmiňující technické infrastruktury).
	VÝŠKA ZÁSTAVBY Stanovený počet plyných podlaží udává požadovanou výšku navrhované zástavby.
	STROMOŘADÍ Udává požadavek na výsadbu stromořadí ve vazbě na uliční profil nebo konkrétní plochy.
	HŘIŠTĚ PRO DĚTI A MLÁDEŽ Udává požadavek lokalizace veřejně přístupného hřiště o minimální ploše 150 m ²
	LOKÁLNÍ DOMINANTA Udává požadavek lokalizace objektu, který pro bezprostřední okolí bude působit jako lokální dominanta.

Všechny regulační podmínky se vztahují k funkčním plochám (nikoliv k parcelám). Pod názvem FUNKČNÍ PLOCHA se pro účely územní studie rozumí plocha, která je homogenní z hlediska FUNKČNÍHO TYPU A Intenzity možného využití vyjádřené IPP a IZP.

IPP (index podlažní plochy)
 - je určen pro funkční plochy vždy jako maximální přípustný počet m² hrubé podlažní plochy plyných nadzemních podlaží na m² funkční plochy IZP (index zastavěné plochy)
 - je určen pro funkční plochy vždy jako maximální přípustný počet m² zastavěné plochy na m² funkční plochy

Překročení hodnot IPP a IZP se připouští pouze výjimečně, pokud to vyžadují zvláštní městotvorné důvody, za předpokladu, že překročení je nebo bude kompenzováno opatřeními, která zajistí, že nebudou ovlivněny všeobecné požadavky na zdravé obytné prostředí a že budou uspokojeny potřeby dopravy.
 Pro postupnou dostavbu a obnovu stavebních fondů ve stabilizovaných plochách se připouští překročení hodnoty IPP o 0,1.



V územní studii jsou zobrazeny:
LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
 Limity využití území omezují využití území.
 Důvody pro omezení vyplývají z obecně platných právních předpisů.

ochranné pásmo lesa

V územní studii jsou zobrazeny:
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE
 Doplnující informace charakterizují stávající využití území.

	významné solitérní stromy nebo skupiny stromů
	zastávky MHD
	vjezdy do objektů a garáží
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ Výše popsané regulační zásady se vztahují pouze na plochy v hranicích řešeného území. Regulační zásady navazují na regulační zásady stanovené v Regulačním plánu MČ Kohoutovice v roce 2002.

Územní studie Kohoutovice - "Stavební dvůr"

VÝKRES

Legenda regulačních zásad k výkresu 7

ZHOTOVITEL

SPOLUPRÁCE

OBJEDNATEL

Statutární město Brno

DATUM

říjen 2010

ATELIER ERA

ČÍSLO SMLOUVY

0041100503810

MĚŘITKO

1 : 1 000

ATELIER ERA
 urbanismus a architektura
 sdružení architektů Fixel&Pech

7.1