


URBANISTICKÁ STUDIE
ulice Hlaváčova – Újezdy - Břehová

Objednatel : **Statutární město Brno**
Dominikánské nám. 1
601 67 Brno

Zpracovatel : **ATELIER ERA - sdružení architektů**
Fixel & Pech
Hudcova 78
612 00 Brno

Zpracovali : 

Spolupráce : 
ATELA spol. s r.o.


TI – vodní hospodářství, zásobení plynem
TI –zásobení elektrickou energií
doprava

Datum : únor 2004

Obsah

A	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3
A.a	Hlavní cíle řešení	3
A.b	Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů.....	3
A.c	Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování (§ 1 odst. 2 zákona).....	3
B	ŘEŠENÍ URBANISTICKÉ STUDIE	4
B.a	Vymezení řešeného území.....	4
B.b	Specifické charakteristiky řešeného území části obce vyplývající z její polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.....	4
B.c	Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce	4
B.d	Návrh urbanistické koncepce.....	4
B.e	Regulační prvky funkčního a prostorového uspořádání a architektonického řešení a další podmínky pro umístění staveb	6
B.f	Limity využití území, včetně stanovených zátopových území	7
B.g	Návrh řešení dopravy, technického vybavení a nakládání s odpady.....	8
B.h	Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění.....	13
B.i	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb	13
B.j	Návrh řešení požadavků civilní ochrany.....	13
B.k	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond.....	13
B.l	Návrh lhůt aktualizace.....	13
C	ÚDAJE A TABULKY DOPLŇUJÍCÍ A CHARAKTERIZUJÍCÍ NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ	14
C.a	Vlastnické vztahy, návrh nové parcelace	14
C.b	Orientační stavební náklady	14
C.c	Základní urbanistická bilance	16
C.d	Projednání urbanistické studie.....	16
D	REGULATIVY VÝSTAVBY	17

A Základní údaje

A.a Hlavní cíle řešení

Základním cílem je pořízení územně plánovacího podkladu, který:

- Stanoví způsob zástavby v řešené lokalitě
- Stanoví způsob obsluhy lokality technickou infrastrukturou
- Stanoví způsob obsluhy lokality dopravou
- Stanoví způsob vedení významných pěších a cyklistických tras při břehu řeky Svitavy
- Stanoví způsob obsluhy objektů při ulici Břehové
- Dá představu o výtěžnosti lokality (počet RD, velikost parcel)
- Dá představu o postupu výstavby v řešené lokalitě
- Dá představu o výši hrubých podmiňovacích investic

A.b Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů

Územně plánovací dokumentace

ÚP města Brna, UAD STUDIO s.r.o., (1994)

Schválený územní plán města Brna. Aktuální stav včetně schválených změn a doplňků. Závazný podklad.

Územně plánovací podklady

Urbanistická studie obytného souboru Na újezdech, Urbain – Ing.arch. Urbášková, (12/1999)

Variantní územně plánovací podklad pro lokalitu řešenou předkládanou dokumentací. Vzhledem k pojetí řešení ÚPP se v současnosti jedná pouze o informativní podklad.

Prověřovací urbanistická studie Obřany, atelier URBI, spol. s r.o., (08/2002)

Územně plánovací podklad řešící možnosti rozvoje bydlení vybraných lokalit v Obřanech, včetně možností jejich obsluhy dopravou a technickou infrastrukturou. Lokalita řešená Urbanistickou studií není v prověřovací studii řešena. Informativní podklad pro řešení technické infrastruktury, bez digitálního výstupu.

Cyklistická trasa podél Svitavy, B-KOM – Ing. Jebavý, (12/1998)

Studie zabývající se průběhem cyklistické trasy kolem řeky Svitavy na území města Brna. Informativní podklad.

Mapové dílo

Pro potřeby zpracování US byl využit kompletní polohopis řešeného území v digitalizované podobě. Mapový podklad byl poskytnut OMI MMB.

Ortofotomapy

Pro potřeby zpracování rozborové části US byly využity digitální ortofotomapy. Podklad byl poskytnut OMI MMB.

Zpracování urbanistické studie je v souladu s "Metodikou zpracování ÚPD zóny pro vytváření dat informačního systému o území". Tato metodika, včetně pozdějších úprav, byla předána zpracovateli jako závazný podklad pro zpracování grafické části dokumentace.

A.c Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování (§ 1 odst. 2 zákona)

Urbanistická studie se snaží udržet a rozvinout soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešené lokalitě a jejím bezprostředním okolí.

B Řešení urbanistické studie

B.a Vymezení řešeného území

Řešené území urbanistické studie „Ulice Hlaváčova – Újezdy - Břehová“ je vymezeno ze severu ulicí Hlaváčovou, z východu Obřanským potokem, z jihu řekou Svitavou a ze západu ulicí Újezdy. Grafické vymezení řešeného území je obsaženo ve výkresové části dokumentace – výkres č.3 – Hlavní výkres. Rozloha řešeného je cca 5,16 ha.

Řešená lokalita se nachází na území Městské části Brno - Maloměřice a Obřany.

B.b Specifické charakteristiky řešeného území části obce vyplývající z její polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

Návrh prezentovaný v urbanistické studii je v souladu s předpoklady a podmínkami dané lokality k rozvoji funkce bydlení v městské části a městě.

B.c Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce

Urbanistické vazby ve vztahu k městu Brnu a ostatním městským částem vychází především z polohy řešené lokality, která se přímo dotýká přírodního prostředí řeky Svitavy.

Tento přírodní systém řeky sehrává ve fungování města velmi významnou úlohu a to jak z hledisek přírodních, tak i civilizačních. Přírodní je představován především regionálním biokoridorem ÚSES procházejícím údolní nivou řeky Svitavy. Civilizační je představován významnými pěšími a cyklistickými tahy. Právě řešená lokalita sehrává důležitou roli z hlediska rekreačního nástupu z města Brna do Moravského krasu.

Z hlediska dopravních komunikačních vazeb nesehrává řešená lokalita v městském systému žádnou roli. V doteku s řešenou lokalitou se však nachází komunikace, která je jedinou dopravní alternativou propojení Obřan s Husovicemi a městem. Toto propojení je však pro běžný provoz vyloučeno dopravním značením.

B.d Návrh urbanistické koncepce

Vzhledem k charakteru stávajícího využití území, stávající i započaté výstavby a potřeby popisu navrženého řešení, bylo řešené území rozděleno na dvě lokality:

- lokalita „Břehová“
- lokalita „Vnitroblok“

Lokalita Břehová

Tato lokalita byla postupně vlastníky pozemků připravována k zástavbě. Podkladem pro regulaci požadované výstavby byl Územní plán města Brna a „Urbanistická studie obytného souboru Na Újezdech, Ing.arch. Urbášková“. Na základě této studie, která bohužel nevycházela z reálných vlastnických vztahů v území, byla stanovena stavební čára a přijat princip výhledového řešení obsluhy nových RD z nové komunikace vedené vnitroblokem. I když byl přijat tento princip, dispoziční řešení nové výstavby je jednoznačně orientované na jih směrem k řece (vstupy, garáže). Jelikož je v současnosti i ve známém výhledu (soukromé pozemky s vlastníky, kteří se staví proti výstavbě ve vnitrobloku) nereálné vstoupit do vnitrobloku novou komunikací zajišťující obsluhu ze severu, začalo se hledat tzv. provizorní napojení z prodloužené ulice Břehové. Toto provizorní napojení, včetně obratiště, je vedeno převážně po městských pozemcích v dnešním pěším a cyklistickém koridoru.

Vzhledem ke skutečnosti, že v této lokalitě jsou již nové RD realizovány a výstavba dalších je připravena, navrhuje předkládaná urbanistická studie řešení koncepční a jednoznačné. Navrhované řešení přiznává existenci nových RD, zajišťuje jejich obsluhu novou plnohodnotnou komunikací ve veřejném dopravním koridoru. Ve veřejném dopravním koridoru budou uloženy stávající i navrhované inženýrské sítě (kanalizace DN 900). Navrhovaný veřejný dopravní koridor je „odtlačován“ od řeky Svitavy a je směřován do stávající nové části ulice Újezd.

Na nové komunikaci je navrženo obratiště, neboť propojení s prodlouženou ulicí Újezdy je dlouhodobě nereálné i nežádoucí. V nové komunikaci je navrženo vedení cyklistické trasy. V tomto úseku intenzivní pěší pohyb se bude odehrávat na samostatném chodníku vedeném při komunikaci na straně k řece. Nová komunikace bude muset být v křížení s Obřanským potokem řešena zvýšeným propustkem, tak aby bylo vyhověno požadavkům z hlediska propustnosti Q_{100} .

Návrh také předpokládá, že v části stávající ulice Břehové (mimo řešené území urbanistické studie) dojde k rozšíření veřejného dopravního koridoru a stávající zahrádky budou dle územního plánu města Brna vykoupeny a využity jako krajinná zeleň.

Důležitým prvkem návrhu této lokality je nutnost vybudování propojení nové zástavby vnitrobloku s nábřežím formou veřejného pěšího koridoru. Toto propojení je nutné především z hlediska vedení technické infrastruktury (kanalizace, plyn, voda) i nového pěšího propojení. Vytvoření tohoto nezbytného veřejného pěšího koridoru o šířce 5m je podmíněno získáním potřebných pozemků od soukromých vlastníků, kteří mají zájem stavět u řeky.

Charakter zástavby v lokalitě je dán patrovými objekty se sedlovou střechou (orientovanou rovnoběžně s nábřežím). V této lokalitě je přípustná pouze výstavba samostatně stojících rodinných domů.

Pro naplnění předkládaného celkového řešení nábřeží je ze strany města a městské části nutno provést následující kroky:

- Projednat urbanistickou studii především s DOSS z hlediska ochrany životního prostředí (JM kraj, město)
- Projednat urbanistickou studii s DOOS z hlediska dopravy (město)
- Získat od soukromých vlastníků pozemky na vytvoření veřejných dopravních koridorů
- Pokud se nebude v brzké době realizovat výsledný stav na náklady města, provést na náklady stavebníků provizorní napojení RD ve stopě konečného řešení

Lokalita vnitroblok

Tato lokalita si dodnes uchovává charakter typického bloku příměstské rodinné zástavby. Jedná se převážně o dvoupodlažní řadové rodinné domy se sedlovou střechou. Objekty jsou většinou v dobrém stavebně-technickém stavu. Území vnitrobloku je v současnosti využíváno jako zahrady u rodinných domů i jako zahrady samostatné.

Rozsáhlý blok zástavby byl již v minulosti připravován na případnou intenzifikaci. Svědčí o tom připravené vjezdy do území vnitrobloku z ulice Hlaváčovy a ulice Újezdy, jejichž pozemky jsou ve vlastnictví města Brna.

Navrhované řešení vychází z těchto „nástupních“ městských proluk. Vnitroblok je obsluhován obousměrnou obytnou komunikací, která je oboustranně obestavěna rodinnými domy. Toto řešení zajišťuje zhodnocení pozemků, vytváří charakteristickou strukturu nových částí Obřan a zakládá jasný řád zástavby pro obsluhu dopravou a technickou infrastrukturou.

Vlastní výstavba rodinných domů je regulována stavební čarou. Bude na vlastních pozemků jestli využijí pozemek pro volně stojící RD (na parcele vlastní, směnou a sloučením parcel), nebo se bude realizovat výstavba dvojdomků či řady. Vztah navržené konkrétní zástavby k sousedním pozemkům bude stanoven na základě obecně platných podmínek pro výstavbu vyplývajících ze zákona a vyhlášek.

Na základě známého zájmu vlastníků pozemků o výstavbu v řešené lokalitě lze očekávat následující postup realizace záměru.

V západní části řešeného území došlo k dohodě vlastníků pozemků a jsou připraveni vstoupit do území vnitrobloku z ulice Újezdy. Jedná se o výstavbu dvou samostatně stojících RD a jednoho dvojdomu. Příjezd k objektům i obsluha technickou infrastrukturou je bez problémů realizovatelná z ulice Újezdy. Nutno je však dorešit neoprávněné užívání městského pozemku v nájezdu do lokality tak, aby byl založen plnohodnotný dopravní koridor (komunikace, uložení technických sítí) zajišťující ve výhledu obsluhu celého vnitrobloku.

Ze severní strany vnitrobloku je při městském pozemku (v návrhu veřejný dopravní koridor) také zájem o výstavbu ze strany vlastníků pozemků. Pro reálné otevření tohoto nástupu do vnitrobloku je regulace zástavby navržena tak, aby umožnila výstavbu v neodsunuté uliční stavební čáře a dala podmínky pro výstavbu rodinného domu (domů) i na úzké parcele. Konkrétní dohoda se sousedními vlastníky o zvětšení stavebního pozemku je samozřejmě možná. Navržené řešení umožňuje také odprodat část městského pozemku pro výstavbu RD v jižní části lokality, čímž se zrealizuje vybudování veřejného dopravního koridoru a potřebné technické infrastruktury. Při tomto severním nástupu z ulice Hlaváčovy se předpokládá vybudování parkoviště pro návštěvy a dětského hřiště.

Charakter zástavby v lokalitě je dán patrovými objekty se sedlovou střechou (orientovanou rovnoběžně s novou zklidněnou – obytnou - komunikací), které svými objemovými parametry a celkovým tvarovým řešením musí odpovídat stávající zástavbě Obřan.

Základní celková charakteristika návrhu:

- Je navržena výsledná podoba zástavby vnitrobloku, při maximálním využití městských pozemků pro vybudování veřejných dopravních koridorů
- Navržená zástavba v maximální míře vnímá a respektuje stávající vlastnické vztahy, dává předpoklady ke směnám pozemků, či jejich prodeji
- Navržena je obsluha rozvojových stavebních ploch dopravou a technickou infrastrukturou
- Je navržena reálná podoba nábřeží zajišťující průchod regionálního biokoridoru, průchod pěších, průjezd cyklistů i obsluhu již realizované nové výstavby

Předpokládaný postup výstavby (výkres č.5)

I etapa výstavby

- pokračování výstavby na nábřeží, při vybudování provizorního napojení ve stopě výsledného řešení. Otevření veřejného pěšího a technického koridoru do vnitrobloku
- vstup do území a výstavba skupiny domů z ulice Újezdy
- vstup do území a výstavba domů kolem VDK z ulice Hlaváčovy
- dostavba stávajících proluk

II etapa výstavby

- realizace nového veřejného dopravního koridoru (komunikace, chodník, krajinná zeleň) na nábřeží
- realizace parkoviště a dětského hřiště v nástupu z ulice Hlaváčovy
- lze očekávat další výstavbu v návaznosti na zástavbu v koridoru z ulice Hlaváčovy

III etapa výstavby

- propojení dopravního koridoru ve vnitrobloku a jeho prodloužení směrem k Obřanskému potoku
- dokončení výkupu pozemků pro realizaci krajinné zeleně v doteku s řekou Svitavou

B.e Regulační prvky funkčního a prostorového uspořádání a architektonického řešení a další podmínky pro umístění staveb

Návrh funkčního využití území pro jednotlivé funkce je v zásadě souladu s celkovou koncepcí členění území města dle schváleného Územního plánu města Brna - 1994.

Následující text je výčtem použitých regulačních prvků v územně plánovacím podkladu. Tyto regulace mají vzhledem k charakteru ÚPP pouze podobu **doporučení**. Regulace jsou obsahem Legendy výkresu č.3 – Hlavní výkres a kapitoly D – Regulativy výstavby.

Jako „závazná“ část urbanistické studie je vymezeno **funkční uspořádání území** v členění na plochy stavební a plochy nestavební – volné. Přípustnost staveb a zařízení je vyjádřena v regulačních podmínkách pro tyto plochy.

Regulační podmínky pro plochy stavební a plochy nestavební – volné.

„Závazně“ jsou dle hlavního výkresu vymezeny:

- **urbanistické funkce**
- **obsahy funkčních typů**
- **umístění konkrétních funkčních typů v konkrétní funkční ploše**

„Směrně“ jsou vymezeny:

- hranice funkčních ploch

Jako „závazná“ část urbanistické studie jsou vymezeny **zásady uspořádání dopravy**.

„Závazně“ je vymezeno dle hlavního výkresu a výkresu dopravy uspořádání dopravy a to prostřednictvím:

- tras pro automobilovou dopravu
- tras pro cyklistickou dopravu
- hlavních pěších tras

Směrně je vymezeno:

- konkrétní vedení tras a jejich technických parametrů

Jako „závazná“ část urbanistické studie jsou vymezeny **zásady uspořádání technické infrastruktury**.

„Závazně“ je vymezeno dle výkresů technické vybavenosti:

- uspořádání systémů technické infrastruktury prostřednictvím tras jednotlivých médií a zařízení

„Směrně“ je vymezeno:

- konkrétní vedení tras a jejich technických parametrů

Jako „informativní“ část ÚPP jsou vymezeny **ochranné režimy**.

Tyto jevy vyplývají z obecně platných právních norem a předpisů. Omezují využití území a pro formulaci podmínek výstavby jsou závazné. Do ÚPP vstupují v podobě limitů, které je nutno respektovat.

Jako „závazná“ část urbanistické studie jsou vymezeny **podmínky prostorové regulace**.

„Závazně“ jsou vymezeny následující prostorové regulativy vyznačené v hlavním výkrese, které určují prostorové uspořádání území:

- **Stavební čára.** Udává hranici plochy určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu. Před stavební čárou smí vystupovat balkóny, arkýře, markýzy, římsy, nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu.
- **Stavební hranice.** Udává hranici plochy určené k zastavění. Hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit.
- **Počet nadzemních podlaží.** Maximální počet plných podlaží udává nepřekročitelnou nejvyšší výšku zástavby.

„Směrně“ jsou dle hlavního výkresu vymezeny následující prostorové regulativy, které určují podmínky výstavby objektů ve stavebních plochách:

- průchod, průjezd územím

B.f Limity využití území, včetně stanovených zátopových území

Chráněná území využitelných přírodních zdrojů

- Předmětné území není sledováno z hlediska ochrany nerostných surovin, ochrany lesa, ani ochrany přírodních léčivých zdrojů a léčebných lázní.

Chráněná území přírody, krajiny a zeleně

- Jižní části řešeného území se dotýká regionální biokoridor řeky Svitavy. Hranice vymezení tohoto regionálního biokoridoru byly převzaty z vymezení limitů využití území platného územního plánu města Brna.

Ochrana staveb, památek a kulturních hodnot

- V řešeném území nejsou vymezena ochranná pásma staveb ve smyslu stavebního zákona, ani zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

Technická ochranná pásma inženýrských sítí

- Ochranné pásmo kanalizace je dle zákona č. 274/2001 Sb. 1,5 m pro řad do DN 500 a 2,5 m pro větší profily (od okraje potrubí).

- Ochranné pásmo vodovodů dle zákona č. 274/2001 Sb. je do DN 500 1,5 m od okraje.
- Ochranné pásmo STL a NTL v zástavbě dle zákona č. 458/2000 Sb. je 1,0 m. Ochranné pásmo VTL 300/25 je 4 m a bezpečnostní pásmo 40 m od okraje potrubí.

Technická ochranná pásma ostatní

- Ochranné pásmo toků je stanoveno zákonem č. 254/2001 Sb. zejména pro údržbu a doporučuje se 6 m od břehu (je nutná dohoda s majiteli sousedících parcel a správcem toku).

Pásma hygienické ochrany

- V území nejsou zásadním způsobem dotčeny zájmy ochrany podzemních a povrchových vod, neboť se nachází mimo vymezená PHO vodních zdrojů.
- Na území se nevyžaduje zvláštní ochrana ovzduší ve smyslu vyhlášky MŽP č.41/1992 Sb

Zátopová území

- Část řešeného území leží v záplavovém území řeky Svitavy. Rozsah záplav byl stanoven Krajským úřadem JMK 14.11.2003 č.j. JMK30644/2003 OŽPZ-Hm a částečně upravuje (v souladu se zákonem č. 254 /2001 Sb. a vyhlášky č. 236/2002/Sb.) původní opatření MMB OVLHZ z 4.5.1999 č.j. VLHZ-1570/99-Háj..
- V listopadu 2000 byl zpracován návrh záplavového území Obřanského potoku (Povodí Moravy, a.s. pro MČ Maloměřice a Obřany), které zasahuje do části řešeného území nad ulicí Břehovou.

B.g Návrh řešení dopravy, technického vybavení a nakládání s odpady

Doprava

Připojení na síť místních komunikací

Území řešené urbanistickou studií se nachází na pravém břehu řeky Svitavy a je ohraničeno ulicemi Fryčajovou, Hlaváčovou, Újezdy a Břehovou. Jedná se o místní obslužné komunikace funkční tř. C2 a C3 (spojovací a přístupové). Ulice Hlaváčova je obousměrná, ulice Újezdy jednosměrná s využitím jednoho pruhu pro odstavení vozidel, ulice Břehová je ukončena slepě ve vzdálenosti cca 50 m od napojení na Fryčajovu a v současnosti slouží pouze pro obsluhu dvou rodinných domů a zahrad a pokračuje dále pěší komunikací podél řeky. Po této pěšině je vedena rovněž značená cyklistická trasa. Pozemky určené k zástavbě rodinnými domy se nacházejí v zadních traktech domů podél ulic a jsou v současnosti tvořeny převážně zahradami.

Vnitřní komunikace v zástavbě

Komunikace v nové zástavbě vnitrobloku jsou navrženy ve formě obytné zóny – komunikací se smíšeným motorovým a pěším provozem s upřednostněním pěších. Obousměrný pochůzí a pojižděný pás má šířku 5,5 m mezi převýšenými obrubami a od komunikací obslužných je oddělen převýšeným vjezdovým prahem. Prodloužení ulice Břehové je navrženo formou slepě zakončené obousměrné obslužné přístupové komunikace funkční třídy C3 s šířkou 5,5 m. Podél této komunikace je navržen chodník šířky 1,5 m na straně u řeky. Ulice Břehová zajišťuje přístup k 9 novým rodinným domům, z nichž některé jsou v současnosti již rozestavěny a současně převádí i rekreační pěší a cyklistický provoz (značená cyklotrasa). V návrhu je na konci komunikace navrženo obratiště a navázání pěšiny podél řeky. Ve směru obytné zóny od ulice Hlaváčovy na ulici Břehovou je navrženo propojení pěší komunikací ve směru k řece. V tomto páse se předpokládá rovněž vedení inženýrských sítí.

Prodloužená ulice Břehová přechází Obřanský potok, jehož kapacita je dle Návrhu záplavového území Obřanského potoka při stoleté vodě $Q_{100} = 10,5 \text{ m}^3/\text{s}$. Tento objem je možno pod komunikací převést např. rámovým propustem o vnitřním profilu 2,0 x 1,5 m, je však nutno počítat s nadvýšením komunikace na stávající terén.

Hromadná doprava

Linka hromadná autobusové dopravy je vedena ulicí Fryčajovou se zastávkou mezi křižovatkami s ulicemi Hlaváčovou a Břehovou. Docházková vzdálenost na zastávku od nejzažšího bodu nové zástavby je do 500 m a obslužnost území MHD je vyhovující..

Doprava v klidu

Odstavování vozidel obyvatel bude řešeno v garážích v rodinných domech s předpokladem umístění dalšího stání na pozemku (např. na vjezdu do garáže), na veřejných plochách jsou řešena pouze krátkodobá parkovací stání (návštěvy apod.). V řešeném území se nově předpokládá celkem 102 - 135 bydlících obyvatel v závislosti na hustotě zástavby.

Odstavování vozidel je řešeno ve smyslu ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro stupeň automobilizace 1:2,5 (stávající stav v Brně), velikost sídelního útvaru nad 50 000 obyvatel (koef. 1) a obytnou zónu s místním významem (koef. 0,6). Celkový požadovaný počet odstavných stání je při zvažování větší hustoty zástavby potom:

$$N = 135 : 20 \cdot 1,5 \cdot 1,0 \cdot 0,6 = 6 \text{ stání}$$

V rámci nové výstavby je navrženo 6 kolmých stání na vjezdu do obytné zóny z ulice Hlaváčovy, což uspokojuje požadavky území. Další stání je možno navrhnout na komunikačním pásu obytné zóny formou vyhrazených ploch vozovce s lokálním zúžením jízdního pásu na 3,5 m.

Vodní hospodářství – vodní toky

Současný stav

Část řešeného území leží v záplavovém území řeky Svitavy. Rozsah záplav byl stanoven Krajským úřadem JMK 14.11.2003 č.j. JMK30644/2003 OŽPZ-Hm a částečně upravuje (v souladu se zákonem č. 254 /2001 Sb. a vyhlášky č. 236/2002/Sb.) původní opatření MMB OVLHZ z 4.5.1999 č.j. VLHZ-1570/99-Háj.. V tomto novém ustanovení jsou omezující podmínky pro umístování všech staveb, které zde mohou být jen se souhlasem příslušného vodoprávního úřadu a je nezbytné zohlednit místní protipovodňové ochrany. Řeka je v úseku pod jezem v přirozeném toku a její břehy jsou součástí regionálního biokoridoru. Koryto řeky není upraveno na Q_{100} (181 m³/s) a proto je rozliv v této části cca 80 m.

V listopadu 2000 byl zpracován návrh záplavového území Obřanského potoku (Povodí Moravy, a.s. pro MČ Maloměřice a Obřany), které zasahuje do části řešeného území nad ulicí Břehovou. Číslo povodí 4-15-02-109, průtoky dle Povodí $Q_1 = 1,5 \text{ m}^3/\text{s}$, $Q_{10} = 5 \text{ m}^3/\text{s}$, $Q_{100} = 10,5 \text{ m}^3/\text{s}$. MMB OVLHZ opatřením z 6.11.2000 (č.j. VLHZ-5560/00-Kun/Ko) potvrdil soulad s Povodňovým plánem města Brna. Potok má v dolní části po stávající zástavbu u ulice Hlaváčovy kapacitu 0,65-2 m³/s, propustek v ulici Břehové má však kapacitu jen 1,1 m³/s. Potok je ve správě MČ Brno-Maloměřice a Obřany.

Navrhované řešení

Pro zástavbu nad prodlouženou ulicí Břehovou budou platit podmínky pro stavby v záplavovém území řeky Svitavy, které stanoví MMB OVLHZ pro konkrétní projekt.

Pro zástavbu podél Obřanského potoku lze rozlivy omezit vybudováním hrázek nebo zídek nebo zvýšením terénu o cca 0,50 m (v km 0,023-0,145 na obou březích), vyčistěním koryta (bez hrází lze zvýšit jeho kapacitu jen na 1-5 m³/s) a hlavně úpravou propustku v prodloužení ulice Břehové tak, aby bezpečně provedl Q_{100} (zvýšení nivelety a rozšíření). Ochranné pásmo toků je stanoveno zákonem č. 254/2001 Sb. zejména pro údržbu a doporučuje se 6 m od břehu (je nutná dohoda s majiteli sousedících parcel a správcem toku).

Technická infrastruktura – odkanalizování území

Současný stav

Podél řeky Svitavy je položena jednotná kanalizace DN 900, která vede částečně po soukromých pozemcích s omezeným přístupem pro údržbu. Do ní je zaústěna jednotná kanalizace DN 700/1050 (600/900) z ulice Fryčajové s odlehčením do řeky pod jezem. Část těchto stávajících řadů vyžaduje rekonstrukci (špatný stavební stav i nižší kapacita) Dle „Generelu odkanalizování povodí kmenovou

stokou E“ (Aquatis a.s., 1999) je celý úsek E 19 navržen k rekonstrukci. V ulici Újezdy je jednotná kanalizace DN 400 zaústěná do řadu DN 900 v poměrně dobrém stavu i kapacitě. Z řešeného území (cca 2,8 ha) je odtok cca 45 l/s.

Nové RD v prodloužené ulici Břehové mají soukromou oddílnou kanalizaci z nichž dešťová je napojena do DN 900 a dešťová přímo do řeky.

Navrhované řešení

Pro novou zástavbu je navržena jednotná kanalizace DN 300, která ze západní části vnitrobloku může být zaústěna do řadu DN 400 v ulici Újezdy v množství max. $Q_1 = 1,1 \text{ ha} \times 0,2 \times 161 \text{ l/s/ha} = 35,4 \text{ l/s}$. Z východní části bude zaústěna do řadu DN 900 v množství max. $Q_2 = 0,8 \text{ ha} \times 0,2 \times 161 = 25,8 \text{ l/s}$. Zástavba je poměrně volná a je zde možnost využít vsakování na vlastních pozemcích. Trasa je navržena v novém chodníku k ulici Břehové. Množství splaškových vod z této lokality bude až $Q_p = 17,3 \text{ m}^3/\text{den}$ (0,2 l/s). V alternativě je možná oddílná kanalizace. Dešťovou kanalizaci z celé této části lze zaústit do Obřanského potoka ale splaškovou rozdělit (zaústit) tak jako v základní variantě jednotnou kanalizaci. Závisí to zejména na postupu výstavby tj. možnostech majetkových vztahů k pozemkům, přes které by kanalizace z 1. etapy měla vést. Totéž se týká i jiných variant (na př. tlaková kanalizace k ulici Hlaváčové, vše gravitačně k řadu DN 900, vše gravitačně k řadu DN 400 při zvýšení ulice u potoku apod.)

Zástavba v prodloužené ulici Břehové (6 stávajících či již povolených RD a 3 možné dostavby RD) bude napojena buď na soukromou oddílnou kanalizaci (2 RD) nebo na řad DN 900 (1 RD - jen splaškové vody) a dešťové vody se zaústí přímo do řeky (nebo vsakování).

Ochranné pásmo kanalizace je dle zákona č. 274/2001 Sb. 1,5 m pro řad do DN 500 a 2,5 m pro větší profily (od okraje potrubí).

Technická infrastruktura – zásobování vodou

Současný stav

V okolí řešeného území je v ulici Fryčarové řad DN 150, v ulici Hlaváčové DN 160 a v ulici Újezdy DN 150 (a 80-100). V ulici Břehové je to řad DN 80-100. Řady jsou dostatečně kapacitní a v poměrně dobrém stavu. Řídicí vodojem má kotu 272,5 m n.m. (Holém hory) a terén zástavby je v rozmezí 211,5 – 216,0 m n.m.. Maximální hydrostatický tlak je 0,61 MPa, minimální hydrodynamický 0,46 MPa, což je v souladu i s požárními normami.

Navrhované řešení

Pro novou zástavbu ve vnitrobloku postačí propojit řady v ulici Hlaváčové a Újezdy řady DN 80 – 100 a také s řadem v ulici Břehové. Spotřeba vody vzroste v této části až o $Q_1 = 144 \text{ obyv.} \times 120 \text{ l/os/den} = 17,3 \text{ m}^3/\text{den}$ (0,2 l/s).

Zástavba v prodloužené ulici Břehové bude napojena přípojkami na stávající řad DN 100, který ale v koncové části bude vhodné přeložit v délce cca 50 m a prodloužit o cca 30 m k poslednímu RD. Zaokruhování do ulice Újezdy bude odvislé od možnosti prodloužení ulice Břehové přes soukromé pozemky.

Ochranné pásmo vodovodů dle zákona č. 274/2001 Sb. je do DN 500 1,5 m od okraje.

Technická infrastruktura – zásobení plynem (teplem)

Současný stav

V okolí řešeného území je STL plynovod na začátku ulice Fryčarovy DN 200 do RS STL/NTL na Mlýnském nábřeží. Zásobovacími řady pro stávající zástavbu jsou stávající řad NTO DN 200 v ulici Fryčarové, nový řad NTLPE 160 v ulici Hlaváčové, NTO DN 150 a 100 v ulici Újezdy, NTO DN 80 pro starší zástavbu v ulici Břehové a NTLPE DN 110 pro novější RD v této ulici. Řady jsou v poměrně dobrém stavu a kapacitně vyhovují.

V jihozápadní části území je VTL plynovod DN 300/25, který však ani svým bezpečnostním pásmem novou zástavbu neovlivní.

Navrhované řešení

Pro zástavbu ve vnitrobloku (spotřeba max. $Q_p=36 \text{ RD} \times 2,6 \text{ m}^3/\text{hod}=93,6 \text{ m}^3/\text{hod}$ na vaření, přípravu TUV a vytápění) postačí propojit novým řadem NTLPE DN 160 řady v ulici Hlaváčové a Újezdy a doplnit odbočkou DN 90.

Pro dostavbu v prodloužené ulici Břehové (6 RD stávající nebo již povolené a 3 RD nově navržené) bude vhodné část řadu DN 110 přeložit do nové komunikace a prodloužit k poslednímu RD, případně propojit na řad v nové ulici ve vnitrobloku. Max. spotřeba v této části bude $Q_p= 9 \text{ RD} \times 2,6 = 23,4 \text{ m}^3/\text{hod}$.

Ochranné pásmo STL a NTL v zástavbě dle zákona č. 458/2000 Sb. je 1,0 m. Ochranné pásmo VTL 300/25 je 4 m a bezpečnostní pásmo 40 m od okraje potrubí.

Technická infrastruktura –zásobení elektrickou energií

Stávající elektrické rozvody

Řešené území zahrnuje oblast vnitrobloku ulic Fryčajova, Hlaváčova, Újezdy a lokalitu „Břehová“ v Brně, Obřanech. Hranice území jsou vyznačeny na situačních výkresech.

V současné době řešeným územím neprochází žádné vzdušné vedení VN nebo VVN.

Distribuční odběr na řešeném území je v současné době napájen výhradně sítí VN 22 kV.

V současné době je struktura odběru tvořena především bytovým odběrem. Na řešeném území je síť VN a s jednou výjimkou i síť NN kabelová.

Výkonová bilance

Výkonová bilance je odvozena z podkladů o členění řešeného území, hrubé zastavěné a podlažní plochy a z předpokládaných aktivit.

V bezprostřední blízkosti řešeného území jsou dvě distribuční transformovny JME – transformovna na ulici Fryčajova a transformovna na ulici Cihelní.

Dále uvedená výkonová bilance byla stanovena pro nárůst zatížení nové výstavby. Výpočet pomocí perspektivních hodnot měrného zatížení vycházel z obdobných srovnatelných studií.

Pro novou zástavbu se předpokládá zajištění tepla jiným médiem.

Technická data platná pro všechny rozvojové plochy :

Napěťová soustava : 3PEN~50Hz,400 V/TN-C-S
Ochrana : samočinným odpojením od zdroje
Zajištění dodávky el. energie: III. stupeň

Rozvojová plocha č.1 – oblast „Vnitroblok“

Jedná se o předpokládanou výstavbu 25 až maximálně 36 rodinných domků (RD).

Připojení této rozvojové plochy předpokládáme následovně: Nově navrženou komunikací bude do vnitrobloku zatažena NN kabelová smyčka z ulice Hlaváčova. Smyčka kabelu proběhne po okraji (po obou stranách) všech nově navržených komunikací a vrátí se na ul. Hlaváčova. Tento nový kabel bude připojen pravděpodobně na stávající kabelové vedení, které prochází ul. Hlaváčova, nebo v případě, že kabel nebude mít dostačující rezervu pro navýšení přenášeného výkonu, bude kabel zaveden až do transformovny na ul. Cihelní.

Čtyři RD, které jsou navrženy nejbližší ulice Újezdy se budou stavět ve značném předstihu před ostatními RD, proto předpokládáme jejich napojení kabelu z ulice Újezdy.

BILANCE SPOTŘEB ELEKTRICKÉ ENERGIE (pro 36 R.D.)

DRUH SPOTŘEBY	Pi(kW)	Ps(kW)
Rodinné domy	396.0	112.0

Roční spotřeba el.energie cca: 200 Mwh/rok

- *Rozvojová plocha č.2 – oblast „Nábřeží“*

Jedná se o 9 RD, z nichž je již část postavena.

Již hotové RD jsou napájeny kabelem vyvěšeným na betonových sloupech (vzduchem), který je připojen na kabely procházející ulicí Fryčajova (na TS Fryčajova). RD v současné době nemají řešenu regulérní příjezdovou cestu. Předpokládá se, že s vybudováním nové komunikace bude do její krajnice (do země) uložen NN distribuční kabel, který bude připojen stejně jako stávající kabel, jdoucí vzduchem. Tento navržený kabel, stejně jako komunikace, obslouží všechny RD.

BILANCE SPOTŘEB ELEKTRICKÉ ENERGIE

DRUH SPOTŘEBY	Pi(kW)	Ps(kW)
Rodinné domy	99.0	27.9

Roční spotřeba el.energie cca: 50 MWh/rok

Tabulka výkonových bilancí disponibilních ploch a transformátorů

Označení plochy	Instalovaný výkon Pi(kVA)	Výpočtové zatížení Pp(kVA)	Měr. příkon VA/m ²	Označení transformoven	Funkce, název plochy
č.1	396	112	Pi=11, Pp =3,1/RD	Cihelní	BCR - 36 RD.
č.2	99	27,9	Pi=11, Pp =3,1/RD	Fryčajova	BCR - 9 RD.

Koncepce navrhované distribuční sítě

Konfigurace sítě VN

Řešené území je napájeno ze systému kabelového rozvodu 22 kV, procházejícího celým územím. Nárůst zatížení, vyplývající z nové výstavby, bude pokryt ze stávající sítě VN. Nepředpokládáme žádné změny v síti VN vyplývající z nové výstavby.

Rozmístění distribučních transformoven VN/NN

Budou použity stávající transformovny.

Technická infrastruktura - spoje a zařízení spojů

Nově navržená telefonní síť bude tvořena výhradně zemním kabelovým vedením. Trasy kabelů RMTS budou vedeny po obou stranách komunikací z důvodu 100% napojení všech objektů stávajících a do výstavby uvažovaných. Jednostranný rozvod bude pouze v případech, kdy je výstavba v daném úseku vyloučena – oblast „Břehová“.

Předpokládaný nárůst kapacity telefonní ústředny s ohledem na připravovanou výstavbu je max. 2Pp /RD, celkem nejvýše 90 Pp.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady v řešené lokalitě bude v souladu s koncepcí odpadového hospodářství ve městě Brně.

B.h Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Řešené území urbanistické studie není dotčeno plochami přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění.

B.i Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb

Urbanistická studie nevymezuje pozemky veřejně prospěšných staveb. Dává však představu o podobě a rozsahu veřejných dopravních a pěších koridorů.

B.j Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Urbanistická studie neřešila samostatně požadavky civilní ochrany.

B.k Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond

Jižní okraj řešeného území je dotčen regionálním biokoridorem řeky Svitavy. Hranice vymezení tohoto regionálního biokoridoru jsou pro potřebu zpracování urbanistické studie převzaty z vymezení limitů využití území platného územního plánu města Brna. Vlastní návrh řešení výstavby (z poloviny na nábřeží již realizované) v této části území je problematický především z hlediska obsluhy. Nová obslužná komunikace na nábřeží, která představuje dle zpracovatelů jediné reálné řešení vzniklé situace, je navržena tak, že leží mimo vymezený regionální biokoridor. Pouze v úseku nového napojení obslužné komunikace na ulici Fryčajovu (mimo řešené území této US) by byla nutná korekce o cca 1 m. V řešeném území je na plochách regionálního biokoridoru v souladu s ÚPmB navržena nebo stabilizována krajinná zeleň a je navrženo vedení pěší a cyklistické stezky.

Navrženým řešením je dotčen významný krajinný prvek údolní nivy řeky Svitavy, údolní potoční niva Obřanského potoka a významný krajinný prvek Obřanského potoka ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Navržené řešení bude následně projednáno s orgány životního prostředí jak na úrovni města Brna, tak na úrovni Krajského úřadu JmK.

Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF byly řešeny v rámci schváleného Územního plánu města Brna - 1994.

B.l Návrh lhůt aktualizace

Lhůty aktualizace nejsou vzhledem k charakteru ÚPP stanoveny.

C Údaje a tabulky doplňující a charakterizující navržené řešení

C.a Vlastnické vztahy, návrh nové parcelace

Jako jeden z podkladů pro zpracování urbanistické studie byl zpracován přehled vlastnických vztahů v řešeném území. Informace o aktuálních vlastnických pozemků byl zpracován městskou částí. Tento stav byl konfrontován jak se stávajícím využitím řešeného území, tak se stal základním východiskem pro vlastní návrh uspořádání a využití území.

Na základě průzkumů a rozborů je možno definovat problémy, které nejsou předmětem řešení urbanistické studie, ale musí být samostatně řešeny na úrovni MČ a města Brna. Jedná se o problematiku využití území v rozporu s vlastnickým vztahem v těchto případech:

- podstatná část městského pozemku zajišťující vjezd do řešené lokality z ulice Újezdy je oplocena a využívána vlastníkem RD č.o. 19 (vjezd na pozemek, zahrádka, bazén)
- zahrádky nové skupiny RD na ulici Újezdy se směrem k řece nachází na pozemcích města a jiného subjektu, než jsou vlastníci RD.

Z hlediska vlastnických vztahů předkládaný návrh plně využívá městské pozemky pro výstavbu veřejných dopravních koridorů (VDK), zajišťující obsluhu a fungování nové obytné skupiny. Pro výsledný návrh jsou pro tyto VDK využívána i v současnosti pozemky soukromé. Tuto problematiku je zapotřebí v řešeném území vnímat rozdílně pro lokalitu „Vnitroblok“ a lokalitu „Nábřeží“.

Započetí realizace VDK v lokalitě „Vnitroblok“ je zajištěna z ulice Újezdy vstupním městským koridorem a z ulice Hlaváčovy celým průběhem koridoru ve směru sever – jih. Příčný koridor východ – západ bude postupně realizován v návaznosti na zájem vlastníků pozemků o výstavbu (vlastní výstavba, prodej, výměna...).

Realizace VDK v lokalitě „Nábřeží“ je otázkou dohody města Brna, MČ, DOOS a vlastníků pozemků. Navržené řešení vychází ze stávajícího neutěšeného stavu a nabízí pro všechny účastníky možnost dosažení kompromisu. Výsledkem by mělo být nábřeží které jasně definuje:

- plochy přírodních systémů
- plochy veřejných dopravních koridorů zahrnujících v sobě chodníky, cyklistickou trasu, plnohodnotnou komunikaci a uložení technické infrastruktury
- soukromé plochy pro bydlení

Samostatným problémem je potřeba vybudování nového pěšího koridoru mezi lokalitou „Nábřeží“ a lokalitou „Vnitroblok“. Tento veřejný koridor je nutný především z hlediska průchodu inženýrských sítí tak, aby mohla být realizována výstavba v lokalitě „Vnitroblok“. Zároveň bude samozřejmě sloužit pro pěší průchod dneska rozsáhlého uzavřeného bloku.

Rozsah ploch potřebných pro vytvoření veřejných dopravních a pěších koridorů ve vztahu k soukromým pozemkům je společně s vlastnickými vztahy obsahem výkresu č. 8 „Vlastnické vztahy a předpokládaná přeparcelace na vytvoření veřejných dopravních koridorů (VDK)“. Ve výkresu je vyznačen i rozsah pozemků nutných pro potřeby vybudování krajinné zeleně, pěší a cyklistické dopravy. Uvedená plošná velikost je pouze orientační vzhledem k přesnosti mapového podkladu.

Velikost nových pozemků pro výstavbu rodinných domů se pohybuje při zástavbě samostatně stojícími rodinnými domy v rozmezí od 500 m² do 800 m². Velikost jednotlivých pozemků bude korigována podle konkrétních požadavků zájemců o výstavbu a především vlastníků pozemků. Prostorová regulace lokality „Vnitroblok“ umožňuje jak výstavbu samostatně stojících RD, tak dvojdomků a řadových RD.

C.b Orientační stavební náklady

Orientační stavební náklady jsou vyjádřeny ve dvou základních položkách:

- náklady na výstavbu inženýrských sítí
- náklady na výstavbu komunikací, chodníků

Lokalita „Nábřeží“

Inženýrské sítě

Tabulka orientačních stavebních nákladů

položka	cena/MJ Kč/m	délka m	cena Kč
vodovod DN 100	3 200	89	284 800
plynovod NTL (DN 110)	1 300	89	115 700
kabelové vedení NN	1 200	205	246 000
Celkem			646 500

Komunikace, chodníky (až po napojení na Fryčajovu)

Tabulka orientačních stavebních nákladů

položka	cena/MJ Kč/m ²	plocha m ²	cena Kč
obslužná komunikace	1 500	1 296	1 944 000
chodníky	1 000	320	320 000
chodník + cyklista	500	206	103 000
propustek			200 000
Celkem			2 567 000

Náklady celkem

CELKEM			3 213 500
--------	--	--	------------------

Lokalita „Vnitroblok“

Inženýrské sítě

Tabulka orientačních stavebních nákladů

položka	cena/MJ Kč/m	délka m	cena Kč
vodovod DN 100(80)	3 200	449	1 436 800
kanalizace jednotná DN 300	4 800	451	2 164 800
plynovod NTL (DN 90 – 160)	1 300	452	587 600
kabelové vedení NN	1 200	740	888 000
Celkem			5 077 200

Komunikace, parkování, chodníky

Tabulka orientačních stavebních nákladů

položka	cena/MJ Kč/m ²	plocha m ²	cena Kč
obytná zóna	1 500	2 112	3 168 000
parkoviště	1 500	83	124 500
chodníky	1 000	407	407 000
Celkem			3 699 500

Náklady celkem

CELKEM			8 776 700
--------	--	--	------------------

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ CELKEM

Tabulka orientačních stavebních nákladů

Inženýrské sítě	5 723 700,- Kč
Komunikace, chodníky	6 266 500,- Kč
CELKEM	11 990 200,- Kč

Srovnávací tabulka nákladů

Lokalita „Nábřeží“

náklady na 1 RD (celkem 9 RD)	náklady na 1 m ² stavebního pozemku
357 000,- Kč/RD	510,- Kč/m ²

Lokalita „Vnitroblok“

náklady na 1 RD (celkem 25 - 36 RD)	náklady na 1 m ² stavebního pozemku
351 000 – 244 000,- Kč/RD	550,- Kč/m ²

C.c Základní urbanistická bilance

Návrhové plochy

Funkční plocha	velikost (m ²)
Stavební plochy RD - proluky	978
Stavební plochy RD – „Nábřeží“	4 382
Stavební plochy RD – „Vnitroblok“	16 046
Veřejný dopravní koridor - „Nábřeží“	1 406
Veřejný dopravní koridor - „Vnitroblok“	3 294
Parkoviště	83
Veřejný chodník (průchod zástavbou)	350
Cyklistický a pěší chodník	133
Dětské hřiště	185
Městská zeleň	180
Krajinná zeleň	1 195

C.d Projednání urbanistické studie

Urbanistická studie byla v průběhu celého zpracování průběžně konzultována jak s pořizovatelem tak s Městskou částí Brno - Maloměřice a Obřany. Společné jednání nad rozpracovanou urbanistickou studií bylo předmětem jednání výrobního výboru.

Využití předkládané urbanistické studie jako Územně plánovacího podkladu pro řízení výstavby v řešeném území předpokládá:

- Projednání urbanistické studie s DOSS
- Projednání urbanistické studie na úrovni samosprávy MČ a s dotčenými ekologickými iniciativami
- Projednání urbanistické studie s vlastníky pozemků
- Zahájení jednání o převodu, výměně, odkupu soukromých pozemků na realizaci veřejných dopravních koridorů, především v lokalitě „Nábřeží“

D Regulativy výstavby

Regulativy výstavby jsou na úrovni této urbanistické studie definovány v podobě **doporučení**. Regulativy vychází z regulací stanovených Územním plánem města Brna (1994) a Metodiky zpracování ÚPD – regulačního plánu.

Regulační podmínky pro plochy stavební

„Závazně“ jsou vymezeny následující funkční regulativy vyznačené v hlavním výkrese, které vymezují urbanistickou funkci (účel využití plochy) a přípustnost umístění staveb ve funkčních typech ploch:

Plochy čistého bydlení rodinného charakteru

Přípustné jsou:

- Stavby pro bydlení rodinného charakteru 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

Plochy veřejných dopravních koridorů

- Plochy pro realizaci komunikací, chodníků, zpevněných pochůzích ploch, doplňkové zeleně
- Veřejný koridor pro ukládání technické infrastruktury

Plochy pěší a cyklistické dopravy

- Veřejné chodníky, plochy cyklistických tras
- Veřejný koridor pro ukládání technické infrastruktury

Plochy dopravy - parkoviště

- Veřejná parkovací místa pro osobní automobily

Plochy zvláštní rekreace – dětské hřiště

- Hřiště pro děti veřejně přístupné

Regulační podmínky pro plochy nestavební - volné

„Závazně“ jsou vymezeny následující funkční regulativy vyznačené v hlavním výkrese, které vymezují urbanistickou funkci (účel využití plochy) a přípustnost umístění staveb ve funkčních typech ploch:

Plochy krajinné zeleně všeobecné

Přípustné jsou:

- Přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travnatých porostů
- Travní porosty bez dřevin, květnaté louky
- Bylino-travnatá lada

Plochy ostatní městské zeleně

- Parkově upravené veřejné prostranství
- Liniová zeleň a uliční stromořadí

Podmínky prostorové regulace

„Závazně“ jsou vymezeny následující prostorové regulativy vyznačené v hlavním výkrese, které určují prostorové uspořádání území:

- **Stavební čára.** Udává hranici plochy určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu. Před stavební čárou smí vystupovat balkóny, arkýře, markýzy, římsy, nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu.
- **Stavební hranice.** Udává hranici plochy určené k zastavění. Hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit.
- **Počet nadzemních podlaží.** Maximální počet plných podlaží udává nepřekročitelnou nejvyšší výšku zástavby.

„Závazně“ je v lokalitě „Nábřeží“ (při prodloužené ulici Břehové) přípustná pouze výstavba samostatně stojících RD.

„Směrně“ jsou dle hlavního výkresu vymezeny následující prostorové regulativy, které určují podmínky výstavby objektů ve stavebních plochách:

- průchod územím

2. Grafická část

Seznam grafické části dokumentace

1	Širší vztahy – Územní plán města Brna 1994 - výřez	1 : 5 000
2	Urbanisticko – architektonický popis území	1 : 1 000
3	Hlavní výkres	1 : 1 000
4	Návrh dopravy	1 : 1 000
5	Návrh řešení TI – odkanalizování území, zásobení vodou	1 : 1 000
6	Návrh řešení TI – zásobení plynem, elektrickou energií	1 : 1 000
7	Návrh etapizace	1 : 1 000
8	Vlastnické vztahy a předpokládaná přeparcelace	1 : 1 000
9	Návrh prostorového uspořádání	1 : 1 000
10	Návrh prostorového uspořádání – zakres do ortofotomapy	1 : 1 000