

Ú z e m n í s t u d i e

P í s e ě n í k

Úprava a interpretace  
pro provedení změny Územního plánu  
města Brna



Zpracovatel ÚS - Písečník:

AAA Studio, s.r.o.  
Ing.arch. Oldřich Prokeš  
Staňkova 8a, 602 00 Brno

Zpracovatel:

Odbor územního plánování a rozvoje  
Magistrátu města Brna  
Kounicova 67, 601 67 Brno

Technická pomoc  
atelier ERA  
sdružení architektů Fixel & Pech  
Hudcova 78, 612 00 Brno

Objednatel:

Statutární město Brno  
Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

## Obsah

1.	Základní údaje	2
1.1.	Hlavní cíle řešení	2
1.2.	Vymezení řešeného území	2
1.3.	Použité podklady	2
2.	Návrh využití území na úrovni ÚPmB	3
2.1.	Územní plán města Brna	3
2.2.	Územní prověřovací studie - AAA studio s.r.o., 2009	3
2.3.	Územní studie – úprava a interpretace	3
2.4.	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání na úrovni ÚPmB	3
3.	Návrh využití území na úrovni Územní studie	7
3.1.	Územní prověřovací studie - AAA studio s.r.o., 2009	7
3.2.	Územní studie – úprava a interpretace	7
3.3.	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání na úrovni Územní studie	8
4.	Základní urbanistická bilance	12

## Grafická část

01	Hlavní výkres – návrh funkční a prostorové regulace	1 : 500
02	Návrh změny ÚPmB	1 : 5 000

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### 1.1. Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem řešení je úprava a interpretace zpracované Územní prověřovací studie „Písečník“ (AAA Studio, s.r.o., 2009).

Důvody pro zpracování tohoto materiálu:

- § Nesouhlas dotčených orgánů s využitím území navržené Územní prověřovací studií (v rámci projednávání změny ÚPmB)
- § Pro potřeby Stavebního úřadu zpřesnění nové funkční a prostorové regulace využití území

Cíle řešení:

- § Navrhnout využití území, které bude akceptovatelné pro dotčené orgány při pořizování Změny ÚPmB
- § Upřesnění funkčních a prostorových regulativů na úrovni Územní studie prezentované v měřítku 1 : 500

### 1.2. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v Městské části Brno – sever, na k.ú. Husovice. Hranici řešeného území tvoří ze severu trať ČD a hranice k.ú. Husovice, z východu ulice Soběšická a zlom pod ulicí Nouzovou, z jihu ulice Hořejší a ze západu ulice Merhautova. Plošná rozloha řešeného území je 1,68 ha.

### 1.3. Použité podklady

ÚPD, ÚPP:

- § Územní plán města Brna, aktualizace 05/2010
- § Územní studii „Písečník“, AAA studio s.r.o., 2009

Mapové podklady:

- § Polohopis – katastrální mapa, stav 03/2010  
*„Polohopisným podkladem je katastrální mapa, poskytnutá KÚ pro Jihomoravský kraj. Data polohopisného podkladu nesmí být dále samostatně šířena“*
- § Účelová mapa polohopisné situace  
© Odbor městské informatiky Magistrátu města Brna
- § Výškopis města Brna  
© Odbor městské informatiky Magistrátu města Brna
- § Ortofotomapa města Brna, aktualizace 2009  
© GEODIS BRNO

## 2. NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ NA ÚROVNI ÚPMB

### 2.1. Územní plán města Brna

Aktuální Územní plán města Brna definuje plochy řešeného území jako plochy smíšené. Převážná část území je v podrobnější specifikaci definována jako návrhové smíšené plochy výroby a služeb (SV), menší část jako návrhové smíšené plochy obchodu a služeb (SO). Nástup do území z ulice Merhautova je tvořen stabilizovanou plochou ostatní městské zeleně (ZO). V řešeném území nejsou vymezeny komunikace a prostranství místního významu.

### 2.2. Územní prověřovací studie - AAA studio s.r.o., 2009

Studie navrhuje, vzhledem k současnému využití území a představám místních obyvatel o dalším rozvoji řešeného území, využití území jako stabilizované plochy všeobecného bydlení (BO). Navrženy jsou komunikace a prostranství místního významu. Vstup do území z ulice Merhautova je tvořen modifikovanou stabilizovanou plochou ostatní městské zeleně (ZO).

### 2.3. Územní studie – úprava a interpretace

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k navrženému využití území dle Územní prověřovací studie je navrženo následovné využití území.

Plochy, které se nachází v ochranném pásmu železnice a jsou zasaženy hlukem z železniční dopravy, jsou definovány jako návrhové smíšené plochy obchodu a služeb (SO). Plochy mimo ochranné pásmo železnice jsou definovány jako stabilizované plochy čistého bydlení (BC) a stabilizovaná plocha všeobecného bydlení (BO). Navrženy jsou komunikace a prostranství místního významu. Vstup do území z ulice Merhautova je tvořen modifikovanou stabilizovanou plochou ostatní městské zeleně (ZO).

### 2.4. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání na úrovni ÚPmB

Regulace vyplývající z obecně závazné Vyhlášky statutárního města Brna č.2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna.

Regulační podmínky pro plochy stavební, které vymezují urbanistickou funkci (účel využití plochy), a to:

- § plochy bydlení
- § plochy smíšené
- § plochy pro dopravu

Vymezení přípustnosti umístění staveb a zařízení ve funkčních plochách a funkčních typech:

FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ – jsou určeny především pro bydlení.

BC Plochy čistého bydlení

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

- Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

**Přípustné jsou:**

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také

- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,
- jednotlivá zařízení administrativy.

*Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):*

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

#### BO Plochy všeobecného bydlení

slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).

- Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

**Přípustné jsou:**

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
  - obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území,
  - jednotlivá zařízení administrativy,
- i jako monofunkční objekty:
  - služebny městské policie,
  - jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.

*Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):*

- obchody do velikosti 1000 m<sup>2</sup> prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavení vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku, nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě.

FUNKCE: SMÍŠENÉ PLOCHY – jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách (obytný charakter objektů bydlení není možné měnit).

#### SO Smíšené plochy obchodu a služeb

slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

- Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících

obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

**Přípustné jsou:**

- administrativní budovy,
- stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy,
- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy,
- maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- řemeslné provozovny,
- služebny městské policie,
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- zábavní zařízení.

**Podmíněně mohou být přípustné:**

- maloobchodní provozovny do 10 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy za podmínky prověření v navazující ÚPD,
- uvedené podmínky pro přípustné stavby za podmínky prověření v navazující ÚPD.

FUNKCE: PLOCHY PRO DOPRAVU – jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Komunikace a prostranství místního významu

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 hromadné garáže ve všech stavebních územích, pokud není navazující územně plánovací dokumentací stanoveno jinak, pouze pro potřebu vyvolanou přípustným (nebo podmíněně přípustným) využitím předmětného území.

Stavby a zařízení neuvedené v regulačních podmínkách jednotlivých funkčních typů jsou nepřipustné – s výjimkou komunikací a zařízení technické vybavenosti zajišťujících pouze bezprostřední obsluhu předmětné funkční plochy, objektů zeleně, dětských hřišť a ostatních veřejných prostranství.

Stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže:

- § svým situováním, dispozičním uspořádáním nebo stavebnětechnickým řešením jsou v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby nebo provozovanou činnost,
- § počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,
- § mohou být zdrojem závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí,
- § nemají zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel.

Regulační podmínky pro plochy nestavební, které vymezují urbanistickou funkci (účel využití plochy), a to:

- § plochy městské zeleně

Vymezení přípustnosti umístění staveb a zařízení ve funkčních plochách a funkčních typech:

FUNKCE: PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – jsou záměrně vytvořena náhradou za původní přírodní prostředí, jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

ZO Plochy ostatní městské zeleně

zahrnují zejména:

- parkově upravená veřejná prostranství,

- liniovou zeleň a uliční stromořadí,
- významnou izolační a ochrannou zeleň.

V plochách nestavebních-volných (kromě chráněných území využitelných přírodních zdrojů) jsou přípustné jednak podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně případných souvisejících zařízení a podzemní liniové dopravní stavby vyznačené schematicky ve výkresové části ÚPmB, jednak stavby přípojek technické infrastruktury pro legální stavby.

Podmíněně jsou přípustné jiné druhy podzemních staveb pouze, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy pro konkrétní funkční typ.

### Míra stavebního využití

vyjádřená INDEXEM PODLAŽNÍ PLOCHY (IPP) ve výkrese Plán využití území 1 : 5 000 je stanovena pro návrhové stavební plochy směrně.

IPP je určen pro návrhové plochy bydlení, smíšené a pracovních příležitostí vyjma PZ, PL, vždy jako maximální, a v uvedených případech i jako minimální přípustný počet m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy na 1 m<sup>2</sup> základní funkční plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků.

Hodnoty IPP mohou být upřesněny navazující územně plánovací dokumentací.

Míra stavebního využití pozemků ve stabilizovaných funkčních plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše.

Při výpočtu skutečné hodnoty IPP pro již existující zástavbu se z předmětné základní funkční plochy nezapočítávají výměry pozemků, na nichž má být uvažovaná výstavba realizována, ani plochy eventuelních proluk v uliční frontě existujících v rámci předmětné základní plochy.

Takto získaná hodnota IPP má při aplikaci na jednotlivých pozemcích orientační charakter s tím, že při povolování jak výstavby v prolukách, tak nástaveb a přístaveb stávajících objektů nesmí objem povolené stavby:

- překročit 50 % původního objemu stavby (při nástavbách či přístavbách – toto omezení neplatí v případě, kdy navrhovanou dostavbou nebude překročena stanovená hodnota IPP, jejíž výpočet je popsán výše),
- narušit charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkroví),
- zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí.

Nově navrhované půdní vestavby se z hlediska výše uvedené hodnoty IPP neposuzují, pokud jejich řešení nevyvolává změnu stávajícího tvaru a výšky střechy. V opačném případě jsou považovány za nástavby

### Zvláštní podmínky využití území

#### HLUKOVÉ ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ

vyznačené ve výkrese Plán využití území (1 : 5000), v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny.



### 3. NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ NA ÚROVNI ÚZEMNÍ STUDIE

#### 3.1. Územní prověřovací studie - AAA studio s.r.o., 2009

„Ve studii jsou zohledněny realizované přestavby rodinných domů i vydaná platná územní rozhodnutí a při návrhu zástavby na nezastavěných pozemcích jsou dodržována ustanovení vyhl. č. 501/2006 Sb. Lokalita je navržena jako funkce stabilizované plochy bydlení. Toto zařazení umožňuje novou výstavbu pouze v prolukách mezi stávající zástavbou a v koncových prolukách. Reparcelace byla navržena pouze s ohledem na potřeby veřejného prostranství obytné zóny. Závadné objekty byly navrženy k odstranění nebo přestavbě.

Plocha ZO při ulici Merhautova je navržena jako nástupní prostor pěší zóny Písečnicku a zároveň jako izolační zeleň oddělující lokalitu od rušné ulice. Obytná zóna vytváří uvnitř Písečnicku mnoho obyvatelných klidových zákoutí. Vzrostlá zeleň je navrhována v plochách obytné zóny kde bude spolu s předzahrádkami rodinných domů podtrhovat celkový příznivý dojem z lokality. Plocha veřejného prostranství dle požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb. je navržena v jihovýchodní části lokality.

Principy řešení dopravy. Systém obslužných komunikací. Za odbočením z ulice Hořejší je navržen 40 metrový úsek s kolnými stáními, místem na ukládání tříděného odpadu a nájedem do obytné zóny. Obytná zóna je místní komunikace funkční podskupiny D1 – komunikace se smíšeným provozem, navržena v souladu s TP103 Navrhování obytných a pěších zón, navazující na ČSN 73 6110 a ČSN 73 6102. Základní provozní podmínky vyplývají z ustanovení § 23 a § 39 zákona č. 361/2000 Sb. Obytná zóna splňuje normové požadavky na dopravní plochy včetně přístupnosti staveb pro složky záchranného systému. Navrhujeme dvě slepá ramena s obratišti, propojená cestou pro pěší. V rámci řešení obytné zóny jsou navržena místa pro parkování. U navrhovaných dostaveb je garáž a jedno parkovací místa vždy na pozemku RD.“

#### 3.2. Územní studie – úprava a interpretace

Využití území z hlediska vymezení ploch vychází z Územní prověřovací studie. Na základě požadavků dotčených orgánů (uplatněných v rámci projednání změny ÚPmB) je část řešeného území nacházející se v ochranném pásmu železnice navržena jako návrhová smíšená plocha obchodu a služeb. Ostatní zastavěné plochy jsou stabilizovány pro funkci bydlení. Na úrovni Územní studie je vymezena návrhová plocha pro odstavné a parkovací garáže a plocha pro stávající transformovnu při ulici Soběšická.

Při vstupu do území od ulice Merhautova je stabilizována plocha městské zeleně. Od ulice Soběšické jsou vymezeny prostranství místního významu a plochy městské zeleně zajišťující pěší přístup do řešeného území.

Principy řešení dopravy respektují koncepci navrženou v Územní prověřovací studii. Samostatné obratiště v jižní části řešeného území je přesunuto do plochy dopravy před objektem navržených garáží.

Upřesněny jsou zvláštní podmínky využití území a limity využití území:

##### Hluk z železniční dopravy

Vymezení limitních hranic akustického tlaku z železniční dopravy pro denní a noční dobu vychází z Hlukové mapy města Brna (2004).

Hygienický limit v ekvivalentní hladině akustického tlaku  $L_{Aeq,T}$  se rovná 50 dB (NV č. 148/2006 Sb., §11, odst.4). Pro noční dobu je pro chráněný venkovní prostor použita korekce – 5 dB = 45 dB.

Pro hluk na drahách je pro chráněný venkovní prostor ostatních staveb a chráněný ostatní venkovní prostor jsou použity korekce:

§ +10 dB, NV č. 148/2006, Příloha č.3, korekce 3) – hluk z dopravy na drahách v ochranném pásmu dráhy

Denní doba LAeq,T = 60 dB  
Noční doba LAeq,T = 55 dB

Pro stávající železniční trať č. 250 (Havlíčkův Brod – Žďár nad Sázavou - Brno) je dle NV č. 148/2006, Příloha č. 3 možno použít i korekci 4) – staré hlukové zátěže z dopravy na drahách = + 20 dB.

Zeleň chráněná ve smyslu Vyhlášky města Brna č. 15/2007 o ochraně zeleně ve městě Brně

V řešeném území se nachází plocha nejvýznamnější zeleně chráněné ve smyslu Vyhlášky města Brna. Tato stávající plocha je návrhem Územní studie upravena a nově vymezena.

číslo plochy	katastrální území	název lokality	parcelní číslo	výměra m <sup>2</sup>
stav				
107	Husovice	Hořejší – u křížku	2236 (část)	501,83
návrh				
107	Husovice	Hořejší – u křížku	2236 (část)	574,59

### 3.3. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání na úrovni Územní studie

Jedná se o zpřesnění a doplnění regulací vyplývající z obecně závazné Vyhlášky statutárního města Brna č.2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna. Tyto regulace jsou navrženy pro řešenou lokalitu a na úrovni územní studie jsou podkladem pro rozhodování Stavebního úřadu v územním a stavebním řízení.

#### Regulační podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití území - stavební

- § plochy bydlení
- § plochy smíšené
- § plochy pro dopravu
- § plochy pro technickou vybavenost

Vymezení přípustnosti umístění staveb a zařízení ve funkčních plochách a funkčních typech:

PLOCHY BYDLENÍ – podrobnější účel využití plochy je stanoven funkčním typem.

BC Plochy čistého bydlení

slouží bydlení - podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %.

**Přípustné jsou:**

- stavby pro bydlení 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.

BO Plochy všeobecného bydlení

slouží především bydlení - podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %. Ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení.

**Přípustné jsou:**

- stavby pro bydlení a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
- obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území,
- jednotlivá zařízení administrativy.

*Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):*

- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi.

**SMÍŠENÉ PLOCHY** – jsou určeny převážně k umístění obchodních, výrobních provozoven a administrativy, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách (obytný charakter objektů bydlení není možné měnit). Podrobnější účel využití plochy je stanoven funkčním typem.

**SO** Smíšené plochy obchodu a služeb  
slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

**Přípustné jsou:**

- administrativní budovy,
- obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb,
- řemeslné provozovny.

*Podmíněně mohou být přípustné (vzhledem k možnému omezení z hlediska hluku a poloze v OP železnice):*

- stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy.

**PLOCHY PRO DOPRAVU** – jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města. Podrobnější účel využití plochy je stanoven funkčním typem.

**DG** Odstavné a parkovací garáže

**Přípustné jsou:**

- stavby pro odstavování a parkování osobních automobilů.

Komunikace a prostranství místního významu

**Přípustné jsou:**

- stavby komunikací a chodníků pro pěší,
- stavby parkovacích a odstavných stání,
- parkově upravená veřejná prostranství,
- výsadby liniové zeleně,
- zpevněné plochy pro tříděný odpad.

Současné 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, pouze pro potřebu vyvolanou přípustným (nebo podmíněně přípustným) využitím předmětného území.

**PLOCHY PRO TECHNICKOU VYBAVENOST** – jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování zásobovacích sítí a likvidaci odpadů. Podrobnější účel využití plochy je stanoven funkčním typem.

**TE** Elektřina

**Přípustné jsou:**

- stavby transformoven a zařízení zásobování elektrickou energií.

Stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže:

- § svým situováním, dispozičním uspořádáním nebo stavebnětechnickým řešením jsou v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby nebo provozovanou činnost,
- § počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,
- § mohou být zdrojem závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí.

Regulační podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití území - nestavební

§ plochy městské zeleně

Vymezení přípustnosti umístění staveb a zařízení ve funkčních plochách a funkčních typech:

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – jsou záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí, jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

- ZO Plochy ostatní městské zeleně zahrnují zejména:
- parkově upravená veřejná prostranství,
  - vzrostlou zeleň a stromořadí,
  - izolační a ochrannou zeleň.

V plochách nestavebních-volných jsou přípustné podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně případných souvisejících zařízení a stavby přípojek technické infrastruktury pro legální stavby.

### Ochranné režimy

#### OBLASTI EKOLOGICKÝCH LIMITŮ A RIZIK – OBLAST BÝVALÝCH SKLÁDEK

Pro jakoukoliv stavební činnost v tomto území musí být stanovisko OŽP MMB -městského geologa.

### Zvláštní podmínky využití území

#### HLUKOVÉ ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ

Limitní hranice akustického tlaku z železniční dopravy pro denní a noční dobu. Pro jakoukoliv stavební činnost v tomto území musí být zajištěno stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje.

### Limity využití území

#### OCHRANA ÚZEMÍ Z HLEDISKA HODNOT PŘÍRODY, KRAJINY A ZELENĚ – VÝZNAMNÁ ZELEŇ MĚSTA BRNA

Ochrana veřejné zeleně v městě Brně je stanovena Obecně závaznou vyhláškou č. 15/2007.

#### OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE

Ochranné pásmo železnice je dle zákona č.266/1994Sb. 60 metrů od osy krajní koleje, nejméně však 30 metrů od hranice obvodu dráhy. Pro jakoukoliv stavební činnost v tomto území musí být zajištěno stanovisko Českých drah.

### Prostorová regulace

Vymezená v Hlavním výkresu – návrh funkční a prostorová regulace v měřítku 1:500.

- § STAVEBNÍ ČÁRA. Udává hranici plochy určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objektu stavby.
- § STAVEBNÍ HRANICE. Udává hranici plochy určené k zastavění. Hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit. Plocha vymezená stavebními hranicemi udává zastavitelnou část parcely.
- § VÝŠKA STAVBY. Maximální počet plných podlaží udává nepřekročitelnou výšku zástavby.
- § ZELEŇ VE STAVEBNÍCH PLOCHÁCH. Udává plochu určenou pro zeleň ve stavební ploše. Tato plocha udává nezastavitelnou část parcely.

## Míra stavebního využití

Vyjádřená v Hlavním výkresu – návrh funkční a prostorová regulace v měřítku 1:500, je stanovena pro stabilizované i návrhové stavební plochy.

§ INDEX PODLAŽNÍ PLOCHY - IPP. Vyjadřuje intenzitu využití území. Udává počet m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy podlažní plochy na m<sup>2</sup> základní plochy. Při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků. Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé podlaží vyjma podkroví a podzemních podlaží. Za podkroví se přitom považuje takové podlaží, které má pouze střešní nebo vikýřová okna (kromě schodišťových, přípustných i v obvodové stěně), které má nad minimálně 33 % podlažní plochy šikmý strop a jehož svislé stěny navazující na šikmý strop jsou max. 1,3 m vysoké. Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. ta, nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,3 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží. Za podzemní se přitom považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu.

§ INDEX ZASTAVĚNÉ PLOCHY - IZP. Vyjadřuje intenzitu využití území. Udává maximální přípustný počet m<sup>2</sup> zastavěné plochy na m<sup>2</sup> základní plochy.

Hodnota IPP a IZP ve stabilizovaných plochách má při aplikaci na jednotlivých pozemcích orientační charakter s tím, že při povolování jak výstavby v prolukách, tak nástaveb a přístaveb stávajících objektů nesmí objem povolované stavby:

- překročit 50 % původního objemu stavby (při nástavbách či přístavbách – toto omezení neplatí v případě, kdy navrhovanou dostavbou nebude překročena stanovená hodnota IPP, jejíž výpočet je popsán výše),
- narušit charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkroví),
- zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí.

Nově navrhované půdní vestavby se z hlediska výše uvedené hodnoty IPP neposuzují, pokud jejich řešení nevyvolává změnu stávajícího tvaru a výšky střechy. V opačném případě jsou považovány za nástavby

## Doplňující informace

Informativně je dle Hlavního výkresu – návrh funkční a prostorová regulace v měřítku 1:500 vymezen vztah ke stávajícím objektům, prostorové vztahy, návrh protihlukových opatření a návrh výsadby vzrostlé zeleně:

- § stávající objekty,
- § stabilizované objekty,
- § objekty určené k asanaci,
- § protihluková opatření realizovaná na dopravní stavbě (protihluková stěna),
- § solitérní stromy,
- § významné pěší vztahy,
- § vjezdy.

#### 4. ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ BILANCE

Funkce	
<i>Plochy bydlení - stav</i>	<i>0,5762 ha</i>
<i>Smišené plochy - návrh</i>	<i>0,5508 ha</i>
<i>Plochy pro technickou vybavenost - stav</i>	<i>0,0075 ha</i>
<i>Plochy pro dopravu- odstavné a parkovací garáže - návrh</i>	<i>0,0218 ha</i>
<i>Plochy pro dopravu - komunikace a prostranství místního významu - stav</i>	<i>0,0310 ha</i>
<i>Plochy pro dopravu - komunikace a prostranství místního významu - návrh</i>	<i>0,4197 ha</i>
<i>Plochy ostatní městské zeleně - stav</i>	<i>0,0697 ha</i>

