

**Návrh zadání**  
**na vypracování regulačního plánu /RP/ Kostelíček v katastrálním území Líšeň**



**Obsah:**

**1. Důvody pořízení regulačního plánu**

**2. Obsah dokumentace**

Zadání bude obsahovat:

- a) Vymezení řešeného území  
/schematický zákres do mapového podkladu/  
Požadavky vyplývající z územního plánu, další nadřazené územně plánovací dokumentace a politiky územního rozvoje
- b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- g) Požadavky na asanace
- h) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
- i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- j) Případné požadavky na posouzení vlivů záměru na životní prostředí
- k) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu, jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení, jakož i obsah textové části, měřítko výkresů a počet vyhotovení dokumentace.

## 1. Důvody pořízení regulačního plánu:

V roce 1998 pořídila MČ Brno-Líšeň návrh Územního plánu zóny Kostelíček.

V roce 2001 pořídila MČ Brno-Líšeň Regulační plán Brno – Líšeň Kostelíček. Tato dokumentace byla až do fáze návrhu pořizována jako Územní plán zóny – ve smyslu znění stavebního zákona platného do 30. 6. 1998. Regulační plán Brno – Kostelíček nebyl vydán dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, část třetí Územní plánování, Hlava III: Nástroje územního plánování, Díl 3: Územně plánovací dokumentace, § 69 Vydání regulačního plánu. Regulační plán Brno – Kostelíček díky tomu, že nebyl vydán, se nestal závazným pro rozhodování v území.

**Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém 6. zasedání ze dne 19. 5. 2011** se usneslo uplatnit v připomínkách ke Konceptu Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB) ve variantách II, III - rozvojové plochy Li-16 a z části zohlednit většinu z množství námitek vlastníků a připomínek veřejnosti, kteří požadují rozvojovou plochu Li16 zrušit, požadavkem zakotvením v novém ÚPmB ochrany pohledové dominanty stavby „ Kostelíčku „ jako charakteristické a historicky významné dominanty města a rozhodování podmínit regulačním plánem.

**Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém 26. zasedání ze dne 19. 9. 2013** vzalo na vědomí znění připomínek, které uplatnil starosta MČ Brno – Líšeň v zastoupení za MČ Brno – Líšeň v zákonné lhůtě do 22.07.2013 v rámci veřejného projednání Územního plánu města Brna 1994, změna ÚPmB, Návrhy změn 2013 u pořizovatele OÚPR MMB, Kounicova č. 67, Brno.

**Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém 27. zasedání ze dne 7. 11. 2013** se usneslo auložilo Odboru územního rozvoje a výstavby ÚMČ Brno-Líšeň zadání studie s prověřením stavebních variant pro závislost území, včetně hydrogeologického průzkumu, se zapracováním odtokových poměrů povrchových vod, včetně vyřešení příjezdu na pozemcích parcelní číslo 1053, 1055/1, 1057/1, 1059/1, 1063/1 v katastrálním území Líšeň.

**Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém 29. zasedání ze dne 30. 1. 2014** se usneslo, že trvá v Územním plánu města Brna 1994, Změna ÚPmB „Aktualizace ÚPmB“, Upravený návrh 2013/12 s uplatněním písemných připomínek z veřejné vyhlášky k datu 11.02.2014 na uplatněných připomínkách starostou MČ Brno – Líšeň k návrhu změny Územního plánu města Brna, „Aktualizace ÚPmB“ 1994, Návrh změny 2013, odeslaných pořizovateli dne 22.07.2013 a nesouhlasí se zařazenými změnami: Z 197, P 129, P 134, S 4.20, S 4.34 a S 4.19 z důvodu dostatečného množství doposud nevyčerpaných zastavitelných ploch vymezených k zastavění ve stávajícím platném územním plánu a ze stejného důvodu

nesouhlasí v upraveném návrhu aktualizace ÚPmB 2013/12 na k.ú. Líšeň s nově zavedeným limitem využití území, indexem podlažní plochy prioritně v území ul. Novolíšeňská-východně k ul. Kubelíkova z 0,5 a 0,6 na 0,9, oblast Kostelíček (vymezeno ul. Kostelíček, Obecká, Podlesná, Kniesova) z 0,4 na 1,2 a oblast Holzova (úsek navazující na ul. Borkovcova a Br. Šmardů) z původních 0,5 na 0,9 z důvodu již stanovené regulace ve stávajícím platném ÚPmB a možnost regulace výškové hladiny zástavby (B a S) o 20% vycházející z návrhu vyhlášky města Brna č. 2/2004 a

žádá pořizovatele ÚPmB o dodatečné zařazení do Přílohy č. 3 obecně závazné vyhlášky st. města Brna č. 2/2004 ve znění pozdějších předpisů o:

- 1) aktualizování a dopracování územní studie na plochy vymezenou „urbanistickou studií Habří II, s prověřením zastavitelnosti pozemků ozn. ve studii č. 1. 2. a 3
- 2) zpracování regulačního plánu na oblast, dle ÚPmB určenou k zastavění ul. Samoty-Šimáčkova
- 3) zpracování regulačního plánu pro oblast Kostelíček, dle ÚPmB určenou k zastavění, vymezenou ulicemi Kostelíček, Obecká, Podlesná a Kniesova (za polní cestou směrem k ul. Podhorní)
- 4) zpracování zastavovací studie na oblast ul. Holzové, dle ÚPmB určenou k zastavění, která již byla zahájena ulicemi Borkovou a Bratří Šmardů

**Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém 35. zasedání ze dne 25. 9. 2014** se usneslo a souhlasilo s podáním žádosti u pořizovatele ÚPmB, na zpracování Regulačního plánu lokality „Kostelíček“, s úhradou finančních nákladů na její zpracování z rozpočtu MČ Brno-Líšeň.

Regulační plán bude pořízen v souladu s zák.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a navazující vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

## **2. Obsah dokumentace**

### **a) Vymezení řešeného území**

Řešené území pro bydlení má rozlohu cca 4,79 ha /širší území lokality Kostelíček má cca 12,29 ha/, náleží do katastrálního území Líšeň. Území se vymezí z jihu ulicí Kniesovou a přílehlými zahrádkami /část/, ze západu ulicí Šimáčkovou a ulicí Kostelíček, ze severu ulicí Obeckou a z východu ulicí Podlesnou a hranicí lesního masivu Pod Zelenou cestou. Podrobněji viz schema - grafická příloha č.1.

#### **Požadavky vyplývající z územního plánu, další nadřazené územně plánovací dokumentace a politiky územního rozvoje**

Regulační plán vychází z funkčního využití ploch stanoveného v Územním plánu města Brna, návrh intenzity využití území nesmí překročit index podlažních ploch dle ÚPmB.

Nadřazená územně plánovací dokumentace pro lokalitu Kostelíček mimo ÚPmB není zpracována.

Vzhledem k charakteru a rozsahu území vymezeného k řešení tímto regulačním plánem nevyplývají žádné požadavky ani z Politiky územního rozvoje ČR z roku 2008.

Dle platného Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB), obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna se vymezená lokalita pro zpracování regulačního plánu v katastrálním území Líšeň nachází v návrhových stavebních plochách bydlení s funkčním typem BC – plochy čistého bydlení, mimo zastavěné území.

Návrh intenzity využití území nesmí překročit index podlažních ploch dle ÚPmB.

### **b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

- Navrhněte v lokalitě optimální skladbu a nižší hustotu zástavby rodinnými domy, ze které vyplýne návrh přeparcelace všech dotčených pozemků a způsob jejich využití, včetně systému obslužných komunikací, které budou jednotlivé pozemky zpřístupňovat. Zvolenou koncepci řádně odůvodněte.
- Jednotlivé pozemky vymezte v souladu s požadavky § 20 - § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
- Návrhem zástavby lokality vhodným způsobem navažte na stávající bydlení v rodinných domech a vytvořte urbanisticky kvalitní řešení obytného celku, který zajistí také plnohodnotné prostory pro každodenní pohyb a pobyt a odpočinek obyvatel.
- Uvádějte šířku jednotlivých veřejných prostranství, jejichž součástí je veřejná komunikace, a dílčí šířky jejich uspořádání (vozovka, zelený pás, chodník, cyklostezka, apod.)
- U veškerých hlavních komunikačních propojení a prostupů směrem ke Kapli Panny Marie Pomocnice navrhněte po obou stranách komunikace chodník.
- Lokalita je nástupním prostorem do rekreační oblasti města Brna (Mariánské údolí, Moravský kras, lesní masy až po Jedovnice) - v rámci veřejných prostranství navrhněte v dostatečné míře také parkování pro návštěvníky lokality.
- Navrhněte umístění vhodných hracích ploch pro maminky s dětmi.

### c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Prostorové uspořádání vymezené lokality pro zpracování regulačním plánem je stanoveno platným Územním plánem města Brna, obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna.

Podmínky prostorového uspořádání se určují:

- Intenzitou využití plochy
- Výškovou hladinou zástavby
- Způsobem zástavby

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky, vymezující a určující:

- Při umísťování a prostorovém uspořádání staveb dodržujte požadavky § 23 - § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
- Stanovte a prokótujte polohu uliční stavební čáry, hloubku zastavění, příp. stavební hranice a rozestupy ve vnitrobloku ve vazbě na hranice pozemků, odstupy, podlažnost, výšku objektů nad terénem, tvary střech apod.
- Pro jednotlivé celky zástavby stanovte indexy podlažních ploch (IPP), indexy zastavěných ploch (IZP) a maximální počet podlaží.
- Vypočítejte také výsledný IPP pro celé řešené území (pro celou návrhovou plochu dle ÚPmB).
- Stanovte podmínku zajištění parkování min. 2 vozidel na pozemku každého RD.
- Směrem do volné krajiny budou situovány nezastavěné části pozemků – zahrady

### d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Zohledněte dominantní pozici Kaple Panny Marie Pomocnice (1634, současná kaple z roku 1914) a litinový kříž z roku 1803. Doplněte možnost parkování při mimořádných příležitostech (svatby, křty, rozloučení apod.). Kaple Panny Marie Pomocnice byla v roce 1988 prohlášena Ministerstvem kultury národní kulturní památkou.

Respektujte krajinářskou hodnotu lokality a návrh zastavění dokladujte průkaznými zákresy do fotografií z pozic:

- Křížovatka Mífkova – Novolíšeňská
- Křížovatka Novolíšeňská - Podbělova
- Návrší Lepinky
- Od Kaple Panny Marie Pomocnice na lokalitu

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky a krajinný ráz přilehlého nezastavitelného území a charakteru navazujícího zastavěného území.

Důraz bude kladen na:

- vysoký standard veřejných prostranství, včetně veřejné zeleně
- formulaci podmínek pro tvorbu kvalitní architektury jednotlivých staveb blízke charakteru daného prostředí s akcentem na soudobý architektonický výraz

Názvy nově vzniklých ulic:

- Josefa Trávníčka
- Metoděje Hoška

### e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

V regulačním plánu prověřit stávající a navrhnout novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, nutnou pro rozvoj řešeného území. Návrh řešte včetně případných tras a zařízení technické infrastruktury nutných pro obsluhu území i mimo hranice vymezeného území.

Navržené řešení projednejte s vlastníky, správcí či provozovateli dopravní obsluhy území.

### **Dopravní infrastruktura:**

- Proveďte pěší propojení ulice Kniesova do ulice Šimáčkova
- Proveďte pěší propojení ulice Kniesova a lesních cest Pod Zelenou
- Zohledněte možnost budoucího možného prodloužení ulice Kostelíček.
- Proveďte docházkové vzdálenosti k zastávkám autobusové MHD
- Navrhněte odpovídající počet garážových a parkovacích míst
- Nesmí být snížen počet již existujících parkovacích míst ve stávající zástavbě
- Komunikace a veřejná parkovací stání navrhněte s doprovodnou stromovou zelení
- Zohlednit nutnost příjezdu a příchodu ke Kapli Panny Marie Pomocnice

### **Technická infrastruktura**

Navrhněte řešení sítí technické infrastruktury a projednejte se správcí respektive s vlastníky

#### **Kanalizace**

Navrhněte dobudování oddílného systému s napojením:

- splaškové kanalizace na stávající splaškovou kanalizaci
- dešťové kanalizace na stávající dešťovou kanalizaci.

Pro návrhové plochy se stanovuje způsob hospodaření s dešťovými vodami přednostně zasakováním. V případě, že nelze uplatnit z důvodů nevhodných geologických podmínek zasakování, bude uplatněna regulace odtoku dešťových vod:

- pro plochy v nezastavěném území – odtok max. 10 l/s\*ha

Najít řešení pro zmírnění negativních důsledků urbanizace lokality - zpomalení rychlého odtoku dešťových vod a zabránění spojování silně znečištěných (splšky) a mírně znečištěných (povrchový odtok) odpadních vod.

#### **Zásobování vodou**

- Navrhněte dostatečně kapacitní řády pro napojení nové zástavby, proveďte bilanci předpokládané spotřeby vody, vyhodnoťte tlakové poměry, řešení projednejte s BVK a.s.

#### **Zásobování plynem**

- Zakreslete trasy stávajících plynovodů a respektujte jejich ochranná pásma
- Stanovte bilance potřeb tepla a plynu pro návrhové plochy a řešení způsobu vytápění proveďte s ohledem na Energetickou koncepci statutárního města Brna, která byla schválena Zastupitelstvem města Brna
- Navrhněte trasy plynovodů

#### **Zásobování elektrickou energií**

- Proveďte návrh rozšíření distribuční sítě včetně umístění trafostanic a stanovte výkonové bilance.

#### **Spoje**

- Zakreslete stávající kabelové rozvody sítě elektronických komunikací podél okrajů řešeného území.
- Stanovte nápojný body pro rozšíření přístupové sítě a proveďte základní návrh kabelových tras.

### **Občanské vybavení**

- Zpracujte bilance nárůstu počtu obyvatel, počtu bytů a jaké nároky na občanské vybavení klade nově navržená zástavba.
- Vyhodnoťte, zda je potřebná kapacita občanské vybavenosti veřejné (zejména pro školství) či komerční dostatečně zajištěna na území MČ nebo vzniká potřeba nového umístění staveb,

### **Veřejné prostranství**

- Respektujte požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, na šířky veřejných prostranství, jejichž součástí jsou komunikace a požadavky na vymezení veřejných prostranství v plochách bydlení (§ 7 odst. 2).
- Optimalizujte rozsah ploch veřejných prostranství a městské zeleně nad rámec minimálního požadavku vyplývajícího z § 7 odst. (2) ve vztahu k předpokládanému počtu obyvatel, který se bude odvíjet od navrženého způsobu zástavby.
- Podél nových komunikací navrhnete minimálně jednostrannou výsadbu stromořadí.

#### **f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření**

V souladu s územním plánem města Brna.

Plochy, trasy a zařízení technické a dopravní infrastruktury, nutné k obsluze území, budou v případě potřeby navržena jako veřejně prospěšné stavby.

Navržené jednotlivé stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství vymezte jako VPS, doplňte jejich dílčí označení a pojmenování. Ke každé jednotlivé stavbě vypište seznam dotčených pozemků dle parcelních čísel.

#### **g) Požadavky na asanace**

Vzhledem k charakteru lokality, která je nezastavěným územím, se nepředpokládají žádné požadavky na asanace. Pokud by z návrhu taková nutnost vyplynula, doložte seznam dotčených ploch a objektů.

#### **h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů**

Z Územně analytických podkladů statutárního města Brna z roku 2014 vyplývá pro území vymezené pro zpracování regulačním plánem:

- Hodnota přírodní a rekreační – oblast vysoké kvality přírodního prostředí
  - Hodnota prostorová – stavební dominanty - Kaple Panny Marie Pomocnice
  - Hodnota prostorová – přírodní dominanty konfigurace terénu
  - Hodnota krajinného rázu – pól krajinného rázu
  - Území geologických ekologických rizik – riziková oblast neogenních vod
- Charakteristika jevu: Oblasti, ve kterých existuje riziko kontaminace neogenních vod. Jsou to oblasti, nad neogenním kolektorem chybí neogenní, případně i kvartérní izolátor.
- Návrh opatření: Pro jakoukoliv stavební činnost v tomto území musí být stanovisko OŽP MMB – městského geologa

Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém 27. zasedání ze dne 7. 11. 2013 se usneslo a uložilo Odboru územního rozvoje a výstavby ÚMČ Brno-Líšeň zadání studie s prověřením stavebních variant pro závislost území, včetně hydrogeologického průzkumu, se zpracováním odtokových poměrů povrchových vod, včetně vyřešení příjezdu na pozemcích parcelní číslo 1053, 1055/1, 1057/1, 1059/1, 1063/1 v katastrálním území Líšeň.

Další případné požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů budou doplněny po projednání návrhu zadání s příslušnými dotčenými orgány.

#### **i) Výčet územních rozhodnutí, které nahradí regulační plán**

Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí, protože řešené území není součástí zastavěného území vymezeného v ÚPmB.

#### **j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru na životní prostředí**

Případný požadavek na posuzování vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu určí příslušný úřad.

**k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

V regulačním plánu stanovte podmínku uzavření plánovací smlouvy na výstavbu dopravní a technické infrastruktury a na vybudování veřejných prostranství, která zaváže budoucí investory v lokalitě podílet se na jejich realizaci.

Vydání územních rozhodnutí podmiňte uzavřenou plánovací smlouvou, případně dohodou o přeparcelaci.

**l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění**

Název dokumentace je „Regulační plán Kostelíček“.

Regulační plán zpracujte v předepsaném rozsahu dle Přílohy č. 11 vyhl. č. 500/2006 Sb. a doplňte o další požadované výkresy:

▪ Závazná část RP:

- Textová část
- Grafická část:
  - 1. Hlavní výkres měřítko 1:1000
  - 2. Výkres VPS, VPO měřítko 1:1000
  - 3. Vodní hospodářství měřítko 1:1000
  - 4. Energetika, spoje měřítko 1:1000

▪ Odůvodnění:

- Textová část
- Grafická část:
  - 1. Koordináční výkres měřítko 1:1000
  - 2. Výkres širších vztahů měřítko 1:1000
  - 3. Výkres urbanistického řešení měřítko 1:1000
  - 4. Výkres etapizace výstavby měřítko 1:1000

Textová část díla bude zpracována ve formátu Microsoft Word 2003.

Grafická část díla bude zpracována ve formátu DGN programu Microstation/J. Ve formátu DGN musí být zpracovány všechny soubory potřebné pro seskládání všech výkresů, popis těchto souborů, včetně obsahu jednotlivých vrstev, musí být v samostatném souboru XLS. Součástí díla jsou i aktivní prázdné soubory DGN s připojenými referencemi pro vytvoření všech výkresů. Ke všem předávaným výkresům musí být zhotoveny plotrovací soubory PLT ve formátu HPGL/2 a dále ve formátu PDF. Na CD nosiči musí být veškeré soubory ve formátu DGN, XLS, DOC, PLT a PDF.

Regulační plán bude odevzdán v tištěné formě v počtu 5 paré a 2x na CD.