



Návrh

ZADÁNÍ

Regulačního plánu „V Aleji, k. ú. Holásky“

dle zák. č. 183/2006 Sb., v platném znění, a vyhl. č. 500/2006 Sb.

Vypracoval: kolektiv OÚPR MMB
Brno, říjen 2011

O B S A H:

Úvod

- a. Vymezení řešeného území
- b. Požadavky vyplývající z územního plánu, další nadřazené územně plánovací dokumentace a politiky územního rozvoje
- c. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- d. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- e. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- f. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- g. Požadavky na veřejně prospěšné stavby (VPS) a na veřejně prospěšná opatření (VPO)
- h. Požadavky na asanace
- i. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP) a ze zvláštních právních předpisů
- j. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- k. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- l. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- m. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Grafická příloha

Úvod

O pořízení podrobnější územně plánovací dokumentace - regulačního plánu (RP) – ve svém správním území požádala OÚPR MMB městská část Brno-Tuřany.

V Územním plánu města Brna (ÚPmB) je vymezena poměrně rozsáhlá návrhová plocha pro bydlení v přímé návaznosti na stávající nízkopodlažní zástavbu příměstského charakteru. Zájmem MČ je zde podrobnější územně plánovací dokumentací (RP) závazně stanovit regulativy pro zástavbu v rozsahu, který bude přijatelný pro občany městské části, vlastníky pozemků v dané lokalitě a bude slučitelný s charakterem původní obce s přírodně-rekreačním zázemím Holáseckých jezer.

Lokalita proto vyžaduje zpracování regulačního plánu, který stanoví podrobnější prvky plošného a prostorového uspořádání jednotlivých pozemků: způsob a objem zástavby, podmínky pro vymezení a využití pozemků (přeparcelace, plánovací smlouva, apod.) a vymezení pozemky pro umístění veřejně prospěšných staveb (dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství).

V sousedním území (jižním směrem) je připravována z úrovně města výstavba dle Územní studie *Využití pozemků v lokalitě Tuřany-Holásky, U potoka*, (atelier ERA, 4/2006), která zahrnuje 3 objekty domů s pečovatelskou službou, 3 bytové domy se startovacími byty pro začínající mladé rodiny, objekt mateřské školy a podmiňující stavby dopravní a technické infrastruktury.

Záměr pořídit v městské části Brno-Tuřany podrobnější územně plánovací dokumentaci (ÚPD) pro návrhovou lokalitu bydlení ležící mezi ulicemi V Aleji a Ledárenská v k. ú. Holásky schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z6/007. zasedání, které se konalo dne 21. června 2011.

ÚPD se bude jmenovat „*Regulační plán V Aleji, k. ú. Holásky*“.

a. Vymezení řešeného území

Řešené území o celkové rozloze 58.000 m² (5,8 ha) se nachází v katastrálním území Holásky, na pozemcích ve vlastnictví fyzických a právnických osob, a statutárního města Brna.

Jde o nezastavěné ucelené území mezi ulicemi V Aleji a Ledárenská, obklopené stávající rodinnou zástavbou. Dle platného ÚPmB se jedná o pozemky v návrhové funkční ploše pro bydlení čisté (BC-návrh) s indexem podlažní plochy (IPP) 0,7.

Přesné vymezení řešené plochy je vyznačeno v grafické příloze.

Zástavba v řešeném území byla dříve zpracována ve studii „Obytný soubor Holásecká jezera“ (atelier KOSA, varianta V8c z 16. 3. 2008) a v oponentním posudku k této studii s jiným ideovým řešením lokality (Ing. arch. Mužík, říjen 2010). Oba podklady budou pro informaci zpracovateli RP poskytnuty.

b. 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.

Další nadřazená územně plánovací dokumentace pro katastrální území Holásek není zpracována. Vzhledem k charakteru a rozsahu území vymezeného k řešení regulačním plánem nevyplývají žádné požadavky ani z Politiky územního rozvoje ČR z roku 2008.

c. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- Navrhněte v lokalitě optimální skladbu zástavby rodinnými a bytovými domy, ze které vyplyne 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 RD a vytvořte urbanisticky kvalitní řešení obytného celku, který zajistí také plnohodnotné prostory pro každodenní pohyb a pobyt a odpočinek obyvatel.
- Respektujte případná vydaná územní rozhodnutí pro připravovanou výstavbu jižně od řešeného území, která vychází z územní studie *Využití pozemků v lokalitě Tuřany-Holásky, U potoka*, (atelier ERA, 4/2006).
- S využitím pozemku v majetku města Brna navrhněte v řešeném území centrální pobytové veřejné prostranství nejlépe ve vazbě na komunikaci V Aleji a případně další veřejná prostranství. Vymezení těchto pozemků začleňte v rámci přeparcelace do navrhované struktury osídlení a okótuje je ve vazbě na přilehlé komunikace.
- 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 k rekreační oblasti navrhněte po obou stranách komunikace chodník.
- Řešte v rámci veřejných prostranství v dostatečné míře také parkování pro návštěvníky lokality.
- Prostup územím ve směru sever-jih řešte také v návaznosti na stávající cestu za zahradami domů podél ulice V Aleji ve stabilizovaném území (jižně od řešeného území).
- Řešte vhodným způsobem umístění hracích ploch pro děti.

d. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- Při umístění a prostorovém uspořádání staveb dodržujte požadavky § 23 - § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
- Stanovte a prokótuje ve vazbě na hranice pozemků polohu uliční stavební čáry, příp. stavební hranice ve vnitrobloku.
- Pro jednotlivé celky zástavby stanovte indexy podlažních ploch (IPP), indexy zastavěných ploch (IZP) a maximální počet podlaží.
- Vypočtete také výsledný IPP pro celé řešené území (pro celou návrhovou plochu BC dle ÚPmB).
- Stanovte podmínku zajištění parkování min. 2 vozidel na pozemku každého RD.

e. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Řešené území bezprostředně navazuje na přírodní zázemí města – chráněnou přírodní památku „Holásecká jezera“, za ulicí Ledárenská se nachází tok řeky Svratky. Jde o území s hodnotným přírodním charakterem.

- Návrhem zástavby a komunikací zajistěte snadnou prostupnost od ulice V Aleji směrem do ulice Ledárenská k přírodnímu zázemí – Holáseckým jezerům.

f. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

• Dopravní infrastruktura

Sběrná komunikace Popelova - V Aleji obsluhující dané území je zatížena přibližně 3000 vozidly/24 hodin. Křižovatka ulic Kaštanová-Popelova-Vinohradská vykazuje v současné době dopravní závalu (šikmý úhel napojení), která vyžaduje výstavbu světelné signalizace a rozšíření o odbočovací pruhy. Na přestavbu této křižovatky je vydání územní rozhodnutí.

- Proveďte posouzení kapacity křižovatky (dle vydaného ÚR) s ohledem na regulačním plánem navrhovanou intenzitu zástavby.

Ulicí V aleji je vedena autobusová veřejná doprava, s vedením linek 63 a 73, která má v sousedství lokality umístěné zastávky.

- Při řešení zástavby dořešte pěší přístup k zastávkám, zejména od lokality Holáseckých jezer se sportovním využitím.
- Dokladujte řešení parkovacích kapacit dle umístěvaného funkčního využití.
- S ohledem na sousedství Holáseckých jezer jako rekreačního území navrhněte možné přístupy pro cyklistickou dopravu.

Lokalita je okrajově dotčena i vyhlášeným hlukovým pásmem Letiště Brno – Tuřany.

• Technická infrastruktura

Kanalizace

- Odkanalizování řešte v souladu s Generelem odkanalizování – kmenová stoky F oddílným systémem.
- Podle požadavku Generelu odvodnění města Brna je nutné dodržet v návrhových plochách limit odtoku dešťových vod 10 l/s/ha. Dešťové vody řešte s využitím podkladu „Studie řešení dešťových vod pro zástavbu v lokalitě bydlení Tuřany – Holásky, Brno (JV Projekt VH s.r.o., 2008).
- Řešení projednejte s BVK a.s., a doložte.

Zásobování vodou

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

Zásobování plynem

Po východním okraji řešeného území je veden STL plynovod.

- 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 (upozorňujeme zejména na část 5, kapitolu 5.4.).
- Navrhněte trasy plynovodů.

Zásobování elektrickou energií

Jižní část řešeného území je dotčena nadzemním vedením VN 22 kV,

- zakreslete a respektujte jeho trasu včetně ochranného pásma, případně navrhněte přeložku.
- 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 nápojné 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 OV dostatečně zajištěna na území MČ nebo vzniká potřeba nového umístění staveb, zejména pro školství.
 - Veřejná 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 v RD či BD, který se bude odvíjet od navrženého způsobu zástavby.
 - Podél nových komunikací navrhnete minimálně jednostrannou výsadbu stromořadí.
- g. Požadavky na veřejně prospěšné stavby (VPS) a na veřejně prospěšná opatření (VPO)**

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.

h. Požadavky na asanace

Vzhledem k charakteru lokality, která je nezastavěným územím, se nepředpokládají žádné požadavky na asanace.

i. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP) a ze zvláštních právních předpisů

Dle ÚAP (atelier ERA, aktualizace v roce 2010) se jižně za prodlouženou ulicí Ledárenskou nachází oblast intenzivní volné rekreace s říční nivou a zvláště chráněným územím.

- Zpracujete do RP dostatečný prostup lokalitou směrem do tohoto hodnotného rekreačního zázemí.

Dále je řešené území dotčeno ochranným pásmem VN, ochranným pásmem letiště a vyhlášeným pásmem hygienické ochrany pro Letiště Brno Tuřany.

- Zakreslete do RP veškerá ochranná pásma a zohledněte je při návrhu.

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

j. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

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

k. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Bude doplněno po projednání návrhu zadání s příslušnými dotčenými orgány.

l. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

- V RP 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.
- S ohledem na posouzení nárůstu dopravního zatížení křižovatky Popelova – Kaštanová stanovte, za jakých podmínek je možno vydat územní rozhodnutí na výstavbu v celé lokalitě, případně na dílčí etapy výstavby, pokud navrhnete, že je možné v lokalitě postupovat formou etapizace výstavby. V tom případě čleňte jednotlivé etapy tak, aby byla vždy zajištěna dopravní obsluha území napojená na vyšší dopravní systém a bylo možné zprovoznit stavby technické infrastruktury.
- Vydání územních rozhodnutí podmiňte uzavřenou plánovací smlouvou pro dílčí etapu, příp. dohodou o přeparcelaci.

m. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Název dokumentace je „Regulační plán V Aleji, k. ú. Holásky“. Na všech rozpiskách grafické části a titulní straně textové části uveďte číslo smlouvy o dílo.

RP 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 m 1:1000
 2. Výkres VPS, VPO m 1:1000
 3. Vodní hospodářství m 1:1000
 4. Energetika, spoje m 1:1000
- Odůvodnění:
 - Textová část
 - Grafická část:
 1. Koordinační výkres m 1: 1000
 2. Výkres širších vztahů m 1: 5000
 3. Výkres urbanistického řešení m 1: 1000
 4. Výkres etapizace výstavby m 1: 1000

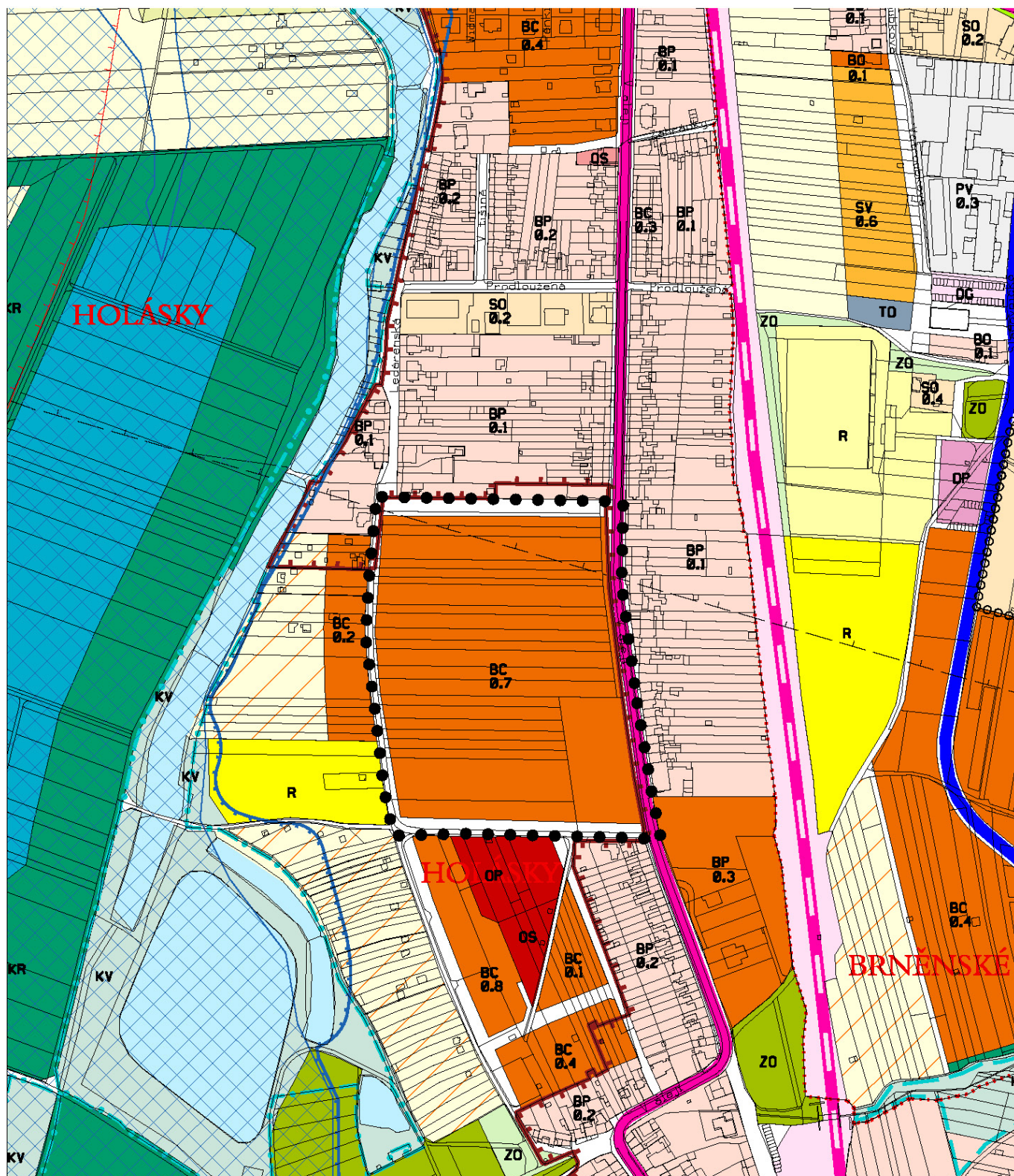
Textová část díla bude zpracována ve formátu Microsoft Word 2003.

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.

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

Grafická příloha

měřítko 1:5000



● ● ● ● ● Hranice řešeného území