

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 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.

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 zástavby rodinnými 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 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.
- 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, vymežující 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 prokótuje 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 Lepiny

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 blízké charakteru daného prostředí s akcentem na soudobý architektonický výraz

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

V regulačním plánu 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, správci či provozovateli dopravní obsluhy území.

Dopravní infrastruktura:

- Prověřte pěší propojení ulice Kniesova do ulice Šimáčkova
- Prověřte pěší propojení ulice Kniesova a lesních cest Pod Zelenou
- Zohledněte možnost budoucího možného prodloužení ulice Kostelíček.
- Prověřte docházkové vzdálenosti k zastávkám autobusové MHD
- Navrhněte odpovídající počet garážových a parkovacích míst
- 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

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 nápojně 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 dominanta - Kaple Panny Marie Pomocnice
- Hodnota prostorová – přírodní dominanty konfigurace terénu
- Hodnota krajinného rázu – póly 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. Koordinační 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.