



Principy rozvoje města Šlapanice  
Generely lokalit  
gogolák + grasse, 08/2021

## Obsah

Identifikační údaje	4
<b>1 Základní principy generelu lokalit</b>	<b>6</b>
1.1 Podmínky struktury	10
1.1.1 Základní principy lokality	10
1.1.2 Prostorové uspořádání	10
1.2 Podmínky infrastruktury	20
1.2.1 Základní principy	20
1.2.2 Obecné podmínky	20
1.3 Podmínky nástrojů	21
1.3.1 Základní principy	21
1.3.2 Obecné podmínky	21
<b>2 Karty lokalit</b>	<b>22</b>
2.1 Bedřichovice	24
2.2 Šlapanice město	28
2.3 Jiříkovické předměstí	32
2.4 Brněnské předměstí	36
2.5 Brněnské příměstí	40
2.5.1 Celek Nádražní terasa	40
2.5.2 celek Brněnská terasa	44
2.11 sÚdolí Říčky	48
2.12 Žuráň	52
2.13 Tuřanská pláň	56
2.14 Brněnská pláň	60
2.15 Padělky	64
<b>3 Závěrečná ustanovení</b>	<b>68</b>
3.1 Zkratky	68
3.2 Podklady a zdroje	69

## Identifikační údaje

### Objednatel

Město Šlapanice  
Masarykovo náměstí 100/7  
664 51 Šlapanice  
Mgr. Michaela Trněná, starostka

### Zhotovitel

gogolák + grasse, s.r.o.  
Jaurisova 515/4  
140 00 Praha 4

**gogolák**  
**+ grasse**

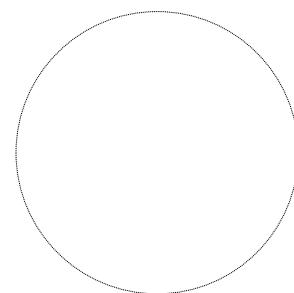
Zodpovědný projektant:

**Ing. arch. Lukáš Grasse**  
autorizovaný architekt ČKA 04642  
T.: +420 728 555 462  
E.: office@gogolak-grasse.com

Ing. arch. Ivan Gogolák, Ph.D.  
Ing. arch. Lukáš Grasse  
a kolektiv

Spolupráce za město Šlapanice:

Mgr. Michaela Trněná  
Ing.arch. Stašek Žerava  
Ing. arch. Petr Buryška  
Ing. Lýdia Šušlíková  
Ing. Jan Valehrach  
RNDr. Ondřej Šerý, Ph.D.  
Ing. Jaroslav Lepít  
Ing. Hana Strnadová





# Principy rozvoje města Šlapanice

## Generely lokalit

Smysl dokumentu

Generely lokalit jsou koncepčním podkladem pro usměrnění rozvojového potenciálu jednotlivých charakterových lokalit města. Stanovují intenzitu jejich využití a podmínky prostorového uspořádání.

Pro jednotlivé lokality jsou stanoveny následující parametry:

### základní principy lokality

vymezení

kompozice

(rozvinutí kap. 2.1.6 Kompozice Základní koncepce rozvoje)

charakter

(rozvinutí kap. 2.1.7 Charakter Základní koncepce rozvoje)

### principy prostorového uspořádání

prvky

- plošné řešení zástavby
- výškové řešení zástavby
- charakter přírodních prvků
- specifické prvky

uspořádání

- velikost a zastavitelnost pozemků
- uspořádání prostranství
- uspořádání zástavby
- uspořádání přírodních prvků
- specifické uspořádání

# 1 Základní principy generelu lokalit

Generel lokalit vymezuje následující pojmy, které nemají jednoznačně stanoven význam platnými právními předpisy nebo u kterých je význam upřesněn pro potřeby této dokumentace:

1. **areálová zástavba (areál)** – ohrazený kompaktní celek zástavby se souvisejícími prostranstvími přístupnými ve stanoveném režimu, např. areál občanského vybavení, areál základní školy, areál zámku, areály smíšené produkční atp.
2. **bloková (struktura zástavby)** – struktura zástavby převážně z kompaktních bloků s uzavřenými vnitrobloky
3. **doplňující využití** – přípustné nebo podmíněně přípustné využití ve smyslu ustanovení čl. I.f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. dle platného územního plánu, které je upřesněním ustanovení § 4 až § 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., které doplňuje účel užívání plochy, pozemku nebo stavby, např. provozovna nerušící výroby a podnikání v rodinném domě nebo hospodářská stavba ve dvoře dvorcové zástavby
4. **duch (ustanovení)** – vnitřní smysl a účel ustanovení v komplexním kontextu principů a ustanovení této dokumentace; v případě, že jednotlivé ustanovení neposkytuje jednoznačnou odpověď na řešenou otázku, je nezbytné takové ustanovení vykládat v systémových souvislostech ostatních ustanovení této dokumentace (v kontextu § 2 odst. 2 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dále kontextu judikátu NSS, ev.č. 360 ve sv.10/2004 – II. ročník Sbírký rozhodnutí NSS (str. 933 an.), vydaného podle rozsudku NSS ze dne 13.5.2004 pod č.j. 1 As 9/2003-90)
5. **dvorcová zástavba (dvorcové uspořádání)** – půdorysné uspořádání zástavby do uzavřeného či částečně uzavřeného bloku objektů tvořícího uzavřený nebo částečně uzavřený vnitřní dvůr, uliční čára je převážně totožná se stavební čarou, případně uliční čáru tvoří oplocení pozemku, stavební čára je uzavřená (stavbou nebo neprůhledným oplocením)
6. **heterogenní zástavba** – zástavba, která je složená z více typů zástavby (např. řadová, individuální, solitérní, areálová) s různým prostorovým uspořádáním
7. **hlavní stavba**
  - stavba nebo část stavby dle ustanovení § 2 odst. 9 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, tedy stavba (nebo část stavby), která určuje účel výstavby souboru staveb,
  - část stavby s hlavním nebo přípustným využitím dle platného územního plánu (v souladu s ustanovením čl. I.f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a ustanovením § 4 až § 19 vyhl. č. 501/2006 Sb.), např. část samostatného rodinného domu (např. zástavba v ulici Těsnohlídkova) sloužící bydlení bez doplňujícího využití,
  - část stavby s hlavním nebo přípustným využitím dle platného územního plánu navazující na veřejné prostranství (v souladu s ustanovením čl. I.f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a ustanovením § 4 až § 19 vyhl. č. 501/2006 Sb.), např. část řadového rodinného domu s doplňujícím využitím navazující na veřejné prostranství (např. zástavba v ulici Kollárova, Dlouhá, Palackého), nebo část dvorcové zástavby s doplňujícím využitím navazující na veřejné prostranství (např. zástavba v ulici Riegrova, Masarykovo nám., Brněnská).
8. **hlavní nebo přípustné využití** – hlavní nebo přípustné využití ve smyslu ustanovení čl. I.f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. dle platného územního plánu, které je upřesněním ustanovení § 4 až § 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., např. bydlení
9. **charakter** – souhrn podstatných vlastností území, jeho části anebo přírodních a lidských prvků, které se v něm vyskytují, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, v souladu s ustanovením § 41 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon
10. **charakterově nevhodná střešní krajina zástavby** – typ střešní krajiny, resp. střechy zástavby, který neodpovídá charakteru zástavby nebo jej poškozují, např. střecha stanová se sklonem pod 15°

- .11 **charakterově nevhodný typ zástavby** – typ zástavby, který neodpovídá charakteru zástavby lokality nebo jej poškozují, pro potřeby této dokumentace jednopodlažní samostatný rodinný dům s významně až násobně vyšší zastavěnou plochou hlavní stavby než je v lokalitě obvyklé, obvykle s šikmou střechou se sklonem pod 15°
- .12 **individuální zástavba (samostatný dům)** – zástavba samostatných staveb na vlastním oploceném pozemku, zpravidla rodinných domů nebo vil v zahradách, uliční čáru tvoří oplocení pozemku
- .13 **interakční prvek** – krajinný segment, který na lokální úrovni zprostředkovává příznivé působení základních skladebných částí ÚSES na okolní méně stabilní krajinu, umožňuje trvalou existenci menších druhů organismů, mohou být plošné (např. sady, plochy nelesní zeleně atd.) nebo liniové (např. remízy, průlehy atd.)
- .14 **kulturní divočina** – prostor pro rozvoj hospodářské ochrany půdy, převážně formou sadů a zahrad, znamená propojení rekreačního a hospodářského využití krajiny
- .15 **městský charakter** – charakter veřejných prostranství a zástavby odpovídající městskému prostředí, zejména podílem zpevněných a nezpevněných ploch, řešením zeleně, mobiliáře a drobné architektury
- .16 **míra zastavění** – obvyklá stávající zastavěnost pozemku, tedy podíl zastavěné části pozemku hlavní stavbou vůči celkové ploše pozemku
- .17 **modernistická (struktura zástavby)** – struktura zástavby převážně novodobých částí sídla s vysokým podílem veřejných prostranství a veřejné sídelní zeleně a solitérní nebo areálovou zástavbou
- .18 **navazující** – dotýkající se (např. plochy) svou hranicí nebo bodem na své hranici
- .19 **neprůhledné oplocení** – oplocení tvořené neprůhlednou, obvykle zděnou, konstrukcí, obvykle dotváří stavební a uliční čáru dvorcové zástavby, případně řadové zástavby; v dvorcové zástavbě je max. výška neprůhledného oplocení do 3,5 m, v ostatní zástavbě do 2 m, pokud to vyžaduje splnění požadavků stanovených jiným právním předpisem nebo je stavební čára zástavby totožná s uliční čarou; výšku neprůhledného oplocení lze lokálně zvýšit s ohledem na terénní podmínky, ale v prokazatelně minimálních možných intencích
- .20 **nezpevněná plocha** – část pozemku schopná vsakování dešťové vody (v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 vyhl. č. 501/2006 Sb.), obvykle rostlý terén s vegetací
- .21 **nezpevněný lem prostranství** – na okraji veřejného prostranství je nezpevněná plocha zeleně schopná vsakování dešťové vody, je-li to technicky možné; její šířka je maximální možná a je upřesněna územním řízením dle SZ; pokud prostranství obsahuje plochu vozovky, její šířka bude minimální možná
- .22 **nízkopodlažní zástavba** – zástavba s výškou max. 2 NP + podkroví/ustoupené podlaží
- .23 **novodobá zástavba** – zástavba realizovaná po stavu odpovídajícímu topografickým mapám z 50. let 20. století (Topo S-1952)
- .24 **obvyklá míra zastavění** – průměrná stávající míra zastavění pozemků
- .25 **podkroví** – prostor převážně vymezený konstrukcí šikmé střechy, v podkroví se může nacházet jedno podkrovní podlaží, v němž maximálně polovina délky obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy
- .26 **pozemek** – soubor parcel pod společným oplocením, obvykle ve vlastnictví stejného vlastníka nebo vlastníků
- .27 **průhledné oplocení** – oplocení tvořené průhlednou, obvykle dřevěnou nebo kovovou, konstrukcí nebo průhlednou výplní mezi neprůhlednými sloupky, min. osová rozteč neprůhledných sloupků je 2 m, max. šířka neprůhledného sloupku je 0,6 m; max. výška průhledného oplocení je 2 m, průhledné oplocení může mít neprůhlednou část, max. výška neprůhledné, obvykle zděné, části je 0,6 m
- .28 **přednostní** – parametr s označením „přednostní/přednostně“ musí být uplatněn s výjimkou případů, kdy je nemožnost jeho uplatnění prokázána jednoznačným zdůvodněním. Jednoznačným zdůvodněním se rozumí zejména stavebně technické důvody nemožnosti jeho splnění, důvodem není ekonomická výhodnost navrhovaného řešení.

- .29 **příměstský charakter** - charakter veřejných prostranství a zástavby odpovídající příměstskému prostředí převážně soliterních staveb nebo současné rodinné zástavby s modernistickým nebo suburbánním řešením veřejných prostranství
- .30 **rekreační (zástavba/plocha)**  
 - zástavba/plocha sloužící převážně pro rekreaci a s rekreací související, zejména stavby pro sport a rekreaci (tyto plochy jsou v Základní koncepci rozvoje označeny jako „plochy sportu a rekreace“)  
 - využití je stanoveno územním plánem, rekreační zástavba odpovídá následujícím plochám s rozdílným způsobem využití: CS
- .31 **rodinný dům** - stavba pro bydlení o max. 2 bytových jednotkách. Vymezení pojmu odpovídá charakteru stávající obytné zástavby města, kdy rodinné domy mají převážně 1 až 2 bytové jednotky.
- .32 **rostlá (struktura zástavby)** - struktura zástavby historického jádra sídla složená převážně z nepravidelných kompaktních bloků
- .33 **rozvojová plocha** - zastavitelná plocha nebo plocha území rezervy (tyto plochy zástavby jsou v Základní koncepci rozvoje označeny jako „návrh a výhled“)
- .34 **řadová zástavba (řadový dům)** - zástavba tvořící souvislou řadu více než tří domů, uliční čára je převážně totožná se stavební čarou, případně uliční čáru tvoří oplocení pozemku, zástavba řadových domů nemůže být stavebně a provozně spojená, resp. 2 a více řadových domů nemohou být stavebně a provozně propojené
- .35 **skupinová zástavba (dvoj/troj dům)** - zástavba tvořící souvislou řadu dvou až tří domů, uliční čára je převážně totožná se stavební čarou, případně uliční čáru tvoří oplocení pozemku
- .36 **skupina porostů** - souvislý objem stromu a keřů, může být samostatným přírodním prvkem nebo součástí liniového prvku, např. remízu
- .37 **soliterní zástavba (soliterní dům)** - zástavba samostatnými objekty v modernistické struktuře zástavby, obvykle bez zřejmé, resp. stanovené uliční čáry
- .38 **smíšená obytná (zástavba/plocha)**  
 - zástavba/plocha sloužící převážně pro bydlení a s bydlením související, zejména stavby pro občanskou infrastrukturu, nerušící produkci a služby a rekreaci (tyto plochy zástavby jsou v Základní koncepci rozvoje označeny jako „zástavba historického jádra, zástavba kompaktní městská, zástavba soliterní smíšená, areály občanské infrastruktury, zástavba kompaktní venkovská a zástavba rozvolněná venkovská“),  
 - využití je stanoveno územním plánem, smíšená obytná zástavba odpovídá následujícím plochám s rozdílným způsobem využití: BB, BR, S, O, OZ, OS, OK
- .39 **smíšená produkční (zástavba/plocha)**  
 - zástavba/plocha sloužící převážně pro produkci a s produkcí související, zejména stavby pro výrobu a podnikání včetně souvisejícího provozního zázemí a vybavení (tyto plochy zástavby jsou v Základní koncepci rozvoje označeny jako „zástavba smíšená produkční výroby, velkoobchodu a služeb a zástavba smíšená produkční zemědělská“)  
 - využití je stanoveno územním plánem, smíšená produkční zástavba odpovídá následujícím plochám s rozdílným způsobem využití: CV, PP, PZ
- .40 **stavební čára** - hranice mezi zastavěnou (stavbou) a nezastavěnou částí pozemku, tedy prostor, uvnitř nějž může stavebník umístit hlavní stavbu při dodržení ostatních podmínek; stavební čára se nevztahuje na podzemní podlaží, která jsou pod úrovní terénu přilehlého veřejného prostranství ulice
- .41 **stavební čára otevřená** - stavební čára, od níž zástavba nesmí nikde ustupovat a která nesmí být v celé délce souvisle zastavěná
- .42 **stavební čára uzavřená** - stavební čára, od níž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být v celé délce souvisle zastavěná, za součást souvislého zastavění se u dvorcové a řadové zástavby považuje i neprůhledné oplocení min. výšky 2 m



- .43 **stavební čára volná** – stavební čára, od níž zástavba může libovolně ustupovat směrem do zastavitelné části pozemku a která musí být v celé délce souvisle zastavěná, za součást souvislého zastavění se u dvorcové a řadové zástavby považuje i neprůhledné oplocení min. výšky 2 m
- .44 **stavební dominanta** – stavba, která svým architektonickým řešením, umístěním v terénu či charakterem je výrazně viditelná a do velké míry ovlivňuje vizuální charakter sídla i krajiny
- .45 **stávající** – odpovídající stavu území, zejména stavu katastru nemovitostí, ke dni 1.5.2021
- .46 **uliční čára** – hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejně přístupným komunikačním prostorem, uzavřená uliční čára vymezuje blok (ve smyslu ustanovení § 12 odst. m) zákona č. 283/2021 Sb.)
- .47 **ustupující podlaží** – podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, jehož obvodové stěny odstupují od vnějších obvodových stěn budovy orientovaných do veřejného prostranství nebo k uliční čáře
- .48 **vedlejší stavba**
- stavba nebo část stavby s doplňujícím využitím v souladu s ustanovením § 2 odst. 9 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, tedy stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní,
  - drobná stavba dle ustanovení přílohy č. 1 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon
  - zpevněná plocha, která není součástí hlavní stavby
- .49 **venkovský charakter** – charakter veřejných prostranství a zástavby odpovídající venkovskému prostředí, zejména podílem zpevněných a nezpevněných ploch (travnaté lemy komunikací a zástavby), řešením zeleně, mobiliáře a drobné architektury
- .50 **veřejná infrastruktura (plocha/zástavba)**
- zástavba/plocha sloužící převážně pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (tyto plochy jsou v Základní koncepci rozvoje označeny jako „plochy nadmístní dopravní infrastruktury, plochy technické infrastruktury“)
  - využití je stanoveno územním plánem, plochy veřejné infrastruktury odpovídají následujícím plochám s rozdílným způsobem využití: TV, TE, TZ, DS, DL
- .51 **veřejné prostranství hlavní (VP<sub>H</sub>)** – nejvýznamnější veřejné prostranství sídla, např. hlavní náměstí nebo náves (např. Masarykovo náměstí)
- .52 **veřejné prostranství vedlejší (VP<sub>V</sub>)** – významné veřejné prostranství sídla, např. lokální centra, místní plácky (např. Svatojánské náměstí)
- .53 **veřejné prostranství ostatní (VP<sub>O</sub>)** – ostatní veřejné prostranství sídla, např. běžná ulice
- .54 **vysokopodlažní zástavba** – zástavba s výškou od 3 NP výše
- .55 **významná veřejná prostranství** – pro účely této dokumentace jsou to veřejná prostranství hlavní (VP<sub>H</sub>) a veřejná prostranství vedlejší (VP<sub>V</sub>)
- .56 **zahradní chata** – stavba pro účely zahrádkářské činnosti se stanovenými prostorovými regulativy – stavba o zastavěné ploše výměry max. 12 m<sup>2</sup>, max. 1 NP + podkroví
- .57 **zahradní vnitroblok** – uspořádání bloku zástavby tak, že vytváří plošně významný a prostorově spojený podíl vnitřních zahrad (přibližně 30–50% plochy bloku)
- .58 **zahrádkářská činnost** – rekreační činnost spojená s pěstitelstvím a pobytovým využitím zahrad, včetně výstavby zahradních chat; tato činnost neumožňuje trvalé bydlení
- .59 **zahrádkářská osada** – struktura zástavby pro realizaci zahrádkářské činnosti s významně převažujícím podílem nezpevněných ploch (> 90%) se sady a zahradami, obvykle obsahující zahrádkářské chaty a doprovodné účelové stavby pro zahrádkářskou činnost (kúlny, sklady nářadí, skleníky atp.)

- .60 **zájmové území** – území vzájemného vlivu lokalit, resp. území, ve kterém dochází k syntetickému vyhodnocování podmínek prostorového uspořádání a kde je kladem zvýšený důraz na posouzení vhodnosti konkrétního záměru
- .61 **zastavitelnost** – max. přípustná míra zastavění pozemku hlavní stavbou
- .62 **zastavěná plocha pozemku** – součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb
- .63 **zpevněná plocha** – plocha, jejíž povrch je zpevněn stavbou ve smyslu §2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bez svíslé nosné konstrukce, např. vozovka, parkovací stání, chodník, zahradní cesta atp.
- .64 **zpevněná plocha schopná vsakování** – typ zpevněné plochy, která má součinitel odtoku dešťové vody 0,6 a nižší

## 1.1 Podmínky struktury

### 1.1.1 Základní principy lokality

Základní principy lokality popisují její vymezení, kompozici a charakter.

Vymezení lokality je vztaženo k místním názvům na podkladě katastrální mapy. Hranice lokality jsou přednostně vymezovány tak, aby jednotlivá veřejná prostranství (např. ulice, náměstí) netvořily hranici lokality, ale naopak byly součástí konkrétní lokality jako jeden prostorový prvek. Uvedený princip vymezení hranic lokality „od veřejného prostranství“ umožňuje vyváženou regulaci zástavby v rámci jednotlivých veřejných prostranství a předchází situacím, kdy pro zástavbu na jedné straně ulice platí jiné podmínky než pro zástavbu na druhé straně ulice.

S ohledem na potřebu vést hranici lokality v podrobnosti katastrální mapy je zavedeno i „zájmové území“ lokality. Zájmové území lokality je plocha patřící sousední lokalitě, ve které je požadováno zohlednit podmínky předmětné lokality. Uvedený princip je stanoven z důvodu zajištění plynulé a přirozené návaznosti podmínek jednotlivých lokalit a umožnění rozhodování o rozvoji sídla s ohledem na charakter prostředí.

Kompozice lokality stanovuje základní principy skladebnosti a hierarchizace veřejných prostranství. Vymezuje významné stavební dominanty, urbánní osy a pohledové vazby, případně další kompoziční principy lokality.

Charakter lokality stanovuje základní principy tvorby prostředí lokality, jejího využití, typologie, případně rozvojového potenciálu.

### 1.1.2 Prostorové uspořádání

#### 1.1.2.1 Podmínky prvků a podmínky uspořádání

- .1 Pro jednotlivé lokality jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Tyto podmínky budou dodrženy při rozhodování v území.

Podmínky prostorového uspořádání jsou členěny na:

**podmínky prvků** – plošné řešení zástavby a výškové řešení zástavby, včetně charakteru střešní krajiny, objemové řešení přírodních prvků, případně další specifické prvky v lokalitě.

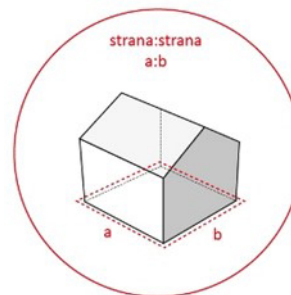
**podmínky uspořádání** – zastavitelnost pozemků, uspořádání veřejných prostranství, uspořádání zástavby, uspořádání přírodních prvků, případně jiná specifická uspořádání v lokalitě.

- .2 Princip řešení podmínek prvků a podmínek uspořádání je uveden v následující tabulce.

### Plošné řešení zástavby

řeší poměr půdorysných stran hlavního objektu (a:b), který vytváří charakter zástavby. Jedná se o charakterovou vlastnost zástavby, kde v určitých případech převažuje nebo je typický právě daný poměr stran hlavní stavby nebo její části navazující na veřejné prostranství. Například se jedná o zástavbu podélného charakteru nebo čtvercového charakteru. Podmínka je definována maximálně možným nebo minimálně nutným poměrem stran.

*Příklad: Plošné řešení zástavby je v dané lokalitě stanoveno **typický poměr stran zástavby min. 1:2**, tzn., že pokud bude kratší strana hlavní stavby 6 m, musí být delší strana hlavní stavby nebo její části navazující na veřejné prostranství minimálně 12 m, případně více.*



ilustrace poměru stran vyznačeno čárkovaně

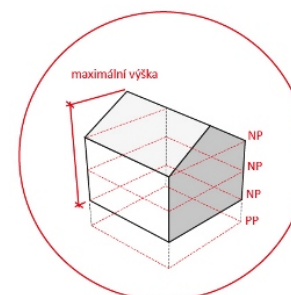
### Výškové řešení zástavby

řeší výšku zástavby a typický tvar střešní krajiny zástavby. Výška zástavby je stanovena počtem podlaží. Počet podlaží udává počet nadzemních podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství, kdy se do počtu počítá i podkroví (NP). Ve specifických případech může být výška podmíněna minimální nebo maximální absolutní výškou v metrech od styku nejnižšího bodu fasády s upraveným terénem.

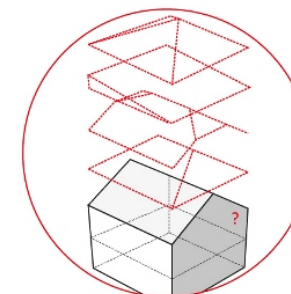
*Příklad: Výškové řešení zástavby je v dané lokalitě stanoveno **max. 2NP**, tzn., že hlavní stavba nebo její část navazující na veřejné prostranství nebo vedlejší stavba, může mít 1 nadzemní podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství, maximálně však 2 nadzemní podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství nebo 1 nadzemní podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství a podkroví.*

Střešní krajina zástavby je definována jako typická, upřesněna typy střech - sedlová, valbová, polovalbová, pultová, stanová, nebo specifická. Podmínky střešní krajiny jsou stanoveny za účelem zachování charakteru zástavby v jednotlivých lokalitách a za účelem ochrany urbanistických hodnot zástavby.

*Příklad: V dané lokalitě je stanovena **typická střešní krajina zástavby**, tzn., že hlavní stavba nebo její část navazující na veřejné prostranství má typ střechy dle definice typické střešní krajiny zástavby, tedy např. sedlovou a polovalbovou, případně pultovou.*



ilustrace počtu podlaží a absolutní výšky



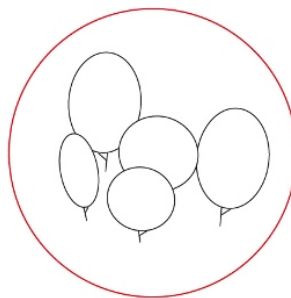
ilustrace možných základních typů střech

---

### Charakter přírodních prvků

řeší typ přírodního prvku a jeho parametry. Podmínka definuje typ významných přírodních prvků v dané lokalitě. Tento typ je podmínkou pro práci s daným prvkem. Prvek je definován za účelem udržení charakteru krajiny a přírodních prvků lokality.

*Příklad: Charakter přírodních prvků je v dané lokalitě stanoven např. skupiny dřevin v severní části lokality, tzn., že v dané lokalitě je nutné v severní části lokality zachovat a podporovat novou výsadbu skupin dřevin.*



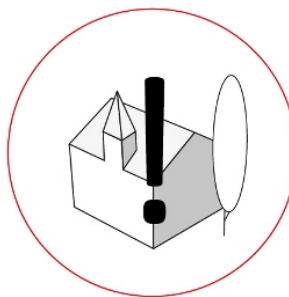
ilustrace přírodního prvku

---

### Specifické prvky

řeší atypické prvky lokality, výrazné prvky dané lokality, které nelze zařadit do ostatních podmínek prvků. Tato podmínka vymezuje objemovou, charakterovou, vztahnou rovinu tohoto prvku k ostatním podmínkám. Jedná se například o specifické architektonické prvky (rizality, věže, nároží apod.), stavby pro zabezpečení terénních úprav a další.

*Příklad: Specifické prvky je v dané lokalitě stanoveno architektonické prvky - věže, možné převýšení o maximálně 2 NP na 15% plochy hlavního stavby, tzn., že je možné u hlavního stavby nebo její části navazující na veřejné prostranství se zastavitelností 1000m<sup>2</sup> na 150m<sup>2</sup> vytvořit objem s převýšením +2NP vůči hodnotě stanovené v části výškové řešení zástavby*



ilustrace specifického prvku

---

## Velikost a zastavitelnost pozemků

řeší velikost a zastavitelnost pozemku. Tyto podmínky určují využitelnost pozemků ve vztahu k charakteru a zátěži lokality. Zátěž znamená míra využití veřejné infrastruktury v závislosti na druhu zástavby. Tyto vztahy pak spoluurčují charakter zástavby pomocí podmínek velikosti a zastavitelnosti pozemku s podílem maximální plochy k zastavění hlavní stavbou nebo její částí navazující na veřejné prostranství (HS) a podílem minimální nezpevněné plochy pozemku (KN), případně podílem maximální plochy k zastavění bez rozlišení staveb.

*Příklad:*

velikost stavebního pozemku: 1000 m<sup>2</sup>,

HS = 0,2; KN = 0,6

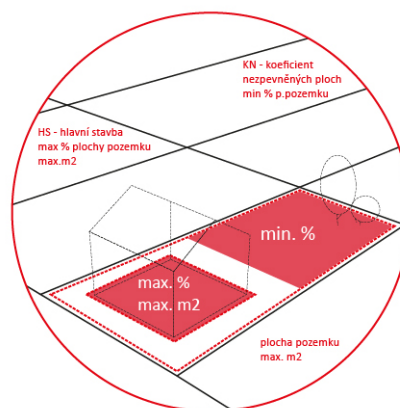
Maximální plocha k zastavění hlavní stavbou nebo její částí navazující na veřejné prostranství se spočítá:  
 $HS = 0,2 \times 1000 = 200 \text{ m}^2$

Minimální nezpevněná plocha pozemku se spočítá:  
 $KN = 0,6 \times 1000 = 600 \text{ m}^2$

Plocha mezi těmito údaji tj. 300 m<sup>2</sup> může být využita pro vedlejší stavby, případně pro zpevněné plochy, kterými jsou například komunikace, terasy, chodníky atd.

Pro vybraný typ zástavby může být stanovena max. zastavitelnost pozemku v m<sup>2</sup>, např. pro individuální zástavbu, rodinný dům, max. zastavitelnost pozemku 180 m<sup>2</sup>.

Pokud není podíl pro daný pozemek stanoven, řídí se platnými právními předpisy. Stavby vedlejší a další objekty a zpevněné plochy na pozemku jsou možné v takové míře, kterou umožňuje splnění minimálního koeficientu nezpevněných ploch.

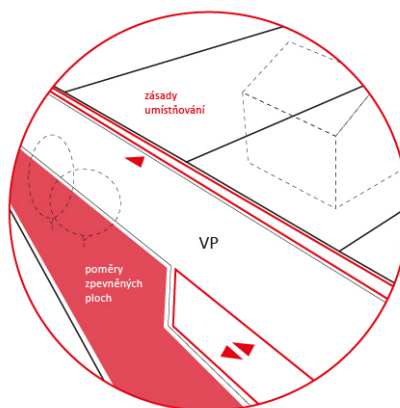


ilustrace zastavitelnosti pozemku

## Uspořádání veřejných prostranství

řeší obecné a specifické podmínky pro způsob řešení prostranství a jeho charakter. Specifické podmínky jsou stanoveny podle významu pro kategorii VP nebo konkrétní prostranství. Tyto vztahy spoluurčují charakter struktury stanovením poměru převažujících ploch (například zpevněných nebo nezpevněných ploch) a zásadami uspořádání (například parkování).

*Příklad:* Uspořádání prostranství je v dané lokalitě stanoveno jako **převážně zpevněné plochy, převážně rozptýlené parkování**, tzn., že min 51% plochy prostranství bude zpevněné a minimálně 51% počtu parkovacích stání bude rozptýleno, tzn. že nebudou soustředěna na jednom místě, ale v menších počtech na veřejném prostranství rozprostřena (např. není možné vytvořit souvislý parkovací pruh), není specifikovaný typ VP, proto se podmínka vztahuje na všechny plochy VP.



ilustrace uspořádání prostranství, červenou plochou je vyznačeno nezpevněné prostranství, šipkou pak umístění lemů a dvoušipkou parkování

## Uspořádání zástavby

řeší uspořádání zástavby ve vztahu k veřejným prostranstvím i ostatní zástavbě. Tyto vztahy spoluurčují charakter zástavby stanovením orientace k ploše veřejného prostranství (kVP, sVP), vzdálenosti od plochy veřejného prostranství a formy zástavby.

*Příklad: Orientace na plochu veřejného prostranství je stanovena orientací poměrově delší strany nebo hřebenu stavby buď k veřejnému prostranství (kVP, dle ilustrace) nebo podélně s veřejným prostranstvím (sVP, dle ilustrace). Pokud je pro pozemek stanovena orientace kVP i sVP, nebo navazuje na plochu veřejného prostranství, která mu obě polohy umožňují, lze orientovat zástavbu oběma způsoby. Pokud pro pozemek není stanovena orientace, lze zástavbu orientovat libovolným směrem.*

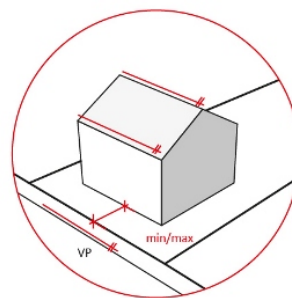
*Uspořádání zástavby je v dané lokalitě definováno sVP, tzn., že hlavní objekt pozemku musí být orientován podélně s veřejným prostranstvím ulice.*

Maximální vzdálenost hlavní stavby nebo její části navazující na veřejné prostranství od plochy veřejného prostranství je určena dle navazující sousední, případně okolní zástavby v lokalitě. Měří se od hranice navazující plochy veřejného prostranství. Je uvedena doporučení vzdálenosti dle charakteru zástavby v lokalitě.

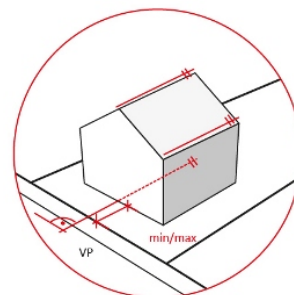
*Příklad: V dané lokalitě je na sousedních pozemcích vzdálenost hlavní stavby od VP 7 a 5 m. V lokalitě je stanovena doporučená max. vzdálenost od VP 6 m. Hlavní stavba na předmětném pozemku má danou max. vzdálenost od veřejného prostranství mezi 5 až 7 m, optimálně 6 m.*

Forma zástavby určuje typologii zástavby a to buď jako zástavbu samostatnou (zástavba jednotlivými objekty), skupinovou (zástavba dvojicemi a trojicemi objektů), řadovou (zástavba řadou objektů – tj. více než třemi), blokem/ dvorcovým uspořádáním (zástavba tvořící převážně kompaktní skupiny domů kolem vnitřního prostranství).

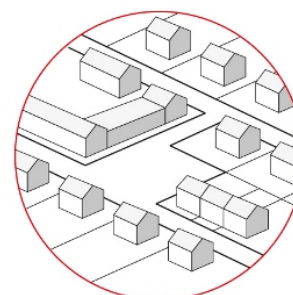
*Příklad: Uspořádání zástavby je v dané lokalitě dáno stanovením **řadová zástavba**, tzn., že hlavní stavby nebo její části navazující na veřejné prostranství musí vytvářet řadovou zástavbu.*



ilustrace uspořádání zástavby pozemku sVP



ilustrace uspořádání zástavby pozemku kVP



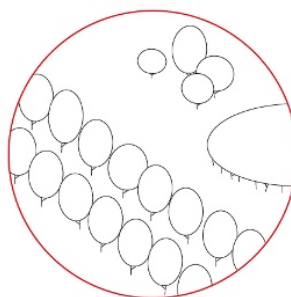
Ilustrace uspořádání zástavby a její různé typologie

---

### Uspořádání přírodních prvků

řeší uspořádání přírodních prvků a jeho parametry. Podmínka stanovuje uspořádání významných přírodních prvků v dané lokalitě. Toto uspořádání je podmínkou pro práci s umístováním prvků ve vztahu k ostatním prvkům a morfologii lokality. Uspořádání je stanoveno z důvodu udržení charakteru krajiny a přírodních prvků lokality a uspořádání kulturní krajiny.

*Příklad: Uspořádání přírodních prvků je v lokalitě dáno stanovením **stromořadí/aleje podél cest**, tzn., že při umístování přírodních prvků je nutné vytvářet stromořadí nebo aleje v blízkosti cest.*



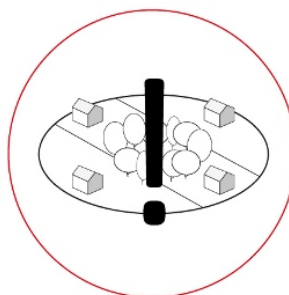
ilustrace uspořádání přírodních prvků a jejich různé typologie

---

### Specifické uspořádání

řeší atypické uspořádání lokality, výrazné uspořádání dané lokality, které nelze zařadit do ostatních podmínek uspořádání. Tato podmínka vymezuje vztahovou i vztahovou rovinu tohoto uspořádání k ostatním podmínkám.

*Příklad: Specifické uspořádání je v lokalitě dáno stanovením **specifické terasovité uspořádání**, tzn., že při vytváření zástavby ve spojitosti s přírodními prvky je nutné dbát dodržení terasovitého uspořádání okolního charakteru.*



ilustrace specifického uspořádání

---

## 1.1.2.2 Obecné podmínky

- .1 **Podmínky prvků mimo podmínek výškového řešení zástavby platí pro hlavní stavbu a podmínky uspořádání platí pro pozemky určené pro hlavní stavbu. Podmínky výškového řešení zástavby platí pro všechny stavby.**
- .2 Pro pozemky stávající zástavby, resp. pozemky stabilizovaného území, a pozemky staveb občanského vybavení se podmínky uspořádání použijí přiměřeně. V odůvodněných případech mohou být upřesněny podmínky prvků pro stavby občanského vybavení.
- .3 Podmínky prvků a podmínky uspořádání se nevztahují na otevřená hřiště a sportoviště, na provozní stavby otevřených hřišť a sportovišť se podmínky prvků a podmínky uspořádání použijí přiměřeně.
- .4 Stavby pro bydlení lze umísťovat pouze na pozemcích navazujících na plochu veřejného prostranství, která odpovídají alespoň minimálním požadavkům vyhlášky 501/2006 Sb., v platném znění, na šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného nebo bytového domu. Pozemní komunikace musí být funkční skupiny minimálně C nebo D1. Tato podmínka se nevztahuje na plochy s podmínkou zpracování územní studie nebo regulačního plánu. Na stávajících zastavěných pozemcích je možné umísťovat zástavbu ve stávajících objemových parametrech a uvedená podmínka se použije přiměřeně.
- .5 V plochách zahrádkářských osad lze v souladu s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití umísťovat pouze objekty pro zahrádkářskou činnost.
- .6 Zástavbu v plochách na rozhraní zastavěného území a nezastavěného území (volné krajiny) nebo zastavitelné plochy a nezastavěného území (volné krajiny) lze umísťovat pouze v části pozemku navazující na plochy veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného nebo bytového domu, pozemní komunikace musí být funkční skupiny minimálně C nebo D1; zástavbu nelze umísťovat v části pozemku navazující na hranici zastavěného území nebo zastavitelné plochy.
- .7 Pro vedlejší stavby se podmínky uspořádání použijí přiměřeně. Podmínky velikosti a zastavitelnosti pozemků zástavby se na vedlejší stavby nevztahuje, pokud je splněna podmínka minimální nezpevněné plochy pozemku (N).
- .8 U staveb hlavních a vedlejších o 1NP není povolena charakterově nevhodná střešní krajina zástavby.
- .9 Maximální vzdálenost hlavní stavby k VP (ploše veřejného prostranství) dle navazující zástavby je stanovena podle charakteru zástavby lokality. Pro určení max. vzdálenosti hlavní stavby od veřejného prostranství je rozhodující průměrná vzdálenost hlavních staveb na sousedních, případně okolních pozemcích v dané lokalitě.
- .10 V zastavitelných plochách a plochách přestavby řešit uliční profil veřejných prostranství tak, aby obsahoval prostor nejméně pro jednostranné stromořadí a jednostranný chodník.
- .11 Při rozvoji přírodních prvků a uspořádání respektovat stanovený charakter krajiny.
- .12 Specifické podmínky mohou být stanoveny pro jednotlivé části území (např. veřejná prostranství, stavby, bloky zástavby atd.) nebo pro území na ně navazující (např. zástavba navazující na vybranou ulici nebo náměstí, zástavba navazující na park, na prostor Řičky atd.). Specifické podmínky jsou vyznačeny **tučným podtrženým textem**.  
Pro tyto plochy nebo prvky platí mimo základní podmínky i specifické podmínky. V případě, že specifické podmínky upřesňují nebo vylučují základní podmínky, platí pro tyto plochy nebo prvky specifické podmínky.
- .13 Podmínky prostorového uspořádání budou respektovat specifické podmínky návaznosti na určené sousední plochy. V případě návaznosti na plochy veřejných prostranství platí přednostně podmínky návaznosti na plochy VP<sub>H</sub>, poté na VP<sub>V</sub> a nakonec na VP<sub>O</sub>.



- .14 Projektovou dokumentaci specifických prvků, zejména hlavní a vedlejších veřejných prostranství, stavebních dominant a staveb veřejného vybavení, může zpracovávat pouze autorizovaný architekt.
- .15 Pokud se při přípravě stavebního záměru prokáže potřeba upřesnit některá ustanovení podmínek prostorového uspořádání, bude podmínkou takového upřesnění souhlasné stanovisko rady města. Takový záměr musí stále respektovat ducha podmínek prostorového uspořádání.**

- .3 V podmínkách prostorového uspořádání jsou uvedeny následující zkratky:

**NP** – maximální počet podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství. Počet podlaží znamená počet standardních podlaží po korunní římsu nebo atiku objektu. Přípustnost podkroví nebo ustoupeného podlaží je uvedena samostatně. V případě, že zástavba nepřiléhá k veřejnému prostranství, podlaží jsou počítána od nejnižšího bodu styku stavby se stávajícím rostlým terénem.

**max. výška** – maximální výšková hladina zástavby, stanovena převážně pro zástavbu smíšenou produkční. Hodnota udává max. výšku staveb od nejnižšího bodu styku stavby se stávajícím rostlým terénem po úroveň atiky ploché střechy nebo hřebenu šikmé střechy.

**HS** – maximální koeficient zastavitelnosti pozemku (podíl zastavitelné plochy hlavní stavby vůči celkové výměře pozemku)

**KN** – minimální koeficient nezpevněných ploch (podíl nezpevněné plochy pozemku vůči celkové výměře pozemku)

**VP** – veřejné prostranství

**kVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství – štítová orientace

**sVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství – okapová orientace

**minP** – minimální velikost pozemku v rozvojových plochách s uvedením pro jakou převažující funkci platí (např. pro smíšenou obytnou, individuální rekreaci atp.)

**VP<sub>H</sub>** – veřejné prostranství hlavní

**VP<sub>v</sub>** – veřejné prostranství vedlejší

**VP<sub>o</sub>** – veřejné prostranství ostatní

- .4 Na podmínky velikosti a zastavitelnosti pozemků navazují tyto výpočty:

**Výpočet maximální plochy pozemku k zastavění:**

$$Z = HS \times P$$

**Výpočet minimální nezpevněné plochy pozemku:**

$$N = KN \times P$$

Z – plocha k zastavění hlavní stavbou

P – plocha stavebního pozemku

N – nezpevněná plocha pozemku

příklad:

**1/ velikost stavebního pozemku: 600 m<sup>2</sup>, stavba individuálního rodinného domu**

pro lokalitu platí: HS = 0,20

KN = 0,65

výpočet:

$$HS = 0,2 \times 600 = 120 \text{ m}^2$$

=> plocha k zastavění hlavní stavbou

$$KN = 0,65 \times 600 = 390 \text{ m}^2$$

=> nezpevněná plocha pozemku

$$600 - 120 - 390 = 90 \text{ m}^2$$

=> plocha k zastavění vedlejší stavbou

**2/ velikost stavebního pozemku: 1200 m<sup>2</sup>, stavba individuálního rodinného domu**

pro lokalitu platí: HS = 0,20

KN = 0,65

max. zastavitelnost pozemku pro individuální

zástavbu, rodinný dům = 180 m<sup>2</sup>

výpočet:

$$HS = 0,2 \times 1000 = 200 \text{ m}^2$$

=> plocha k zastavění hlavní stavbou

max. zastavitelnost pozemku pro individuální zástavbu, rodinný dům = 180 m<sup>2</sup>

200 > 180 m<sup>2</sup> => plocha k zastavění hlavní stavbou = 180 m<sup>2</sup>

$$KN = 0,65 \times 1000 = 650 \text{ m}^2$$

=> nezpevněná plocha pozemku

$$1000 - 180 - 650 = 170 \text{ m}^2$$

=> plocha k zastavění vedlejší stavbou

## 1.2 Podmínky infrastruktury

### 1.2.1 Základní principy

- .1 Pro jednotlivé lokality jsou stanoveny podmínky infrastruktury. Tyto podmínky budou dodrženy při rozhodování v území.

Podmínky infrastruktury jsou členěny na:

**podmínky krajinné infrastruktury** – struktura krajiny, voda v krajině

**podmínky dopravní infrastruktury** – silniční doprava, hromadná doprava, statická doprava, rekreační doprava

**podmínky technické infrastruktury** – vodní hospodářství, energetika

**podmínky občanské infrastruktury** – veřejné vybavení, rekreační vybavení

### 1.2.2 Obecné podmínky

- .1 Veřejnou infrastrukturu umísťovat přednostně na pozemcích ve vlastnictví města Šlapanice, případně na pozemcích v návaznosti na pozemky ve vlastnictví města.
- .2 Dimenze veřejných prostranství v rozvojových plochách budou řešeny tak, aby umožňovaly umístění minimálně vozovky, oboustranného chodníku, stromořadí a podélných parkovacích stání, tedy min. 12,5 m.
- .3 Pro cyklistickou dopravu budou vymezeny samostatné koridory v rámci řešení sběrné komunikační sítě rozvojových ploch.
- .4 Podmínkou realizace zástavby rozvojové plochy je její komplexní napojení na veřejnou infrastrukturu města, zejména dopravní infrastrukturu (silniční, cyklo a pěší doprava, systém hromadné dopravy), technickou infrastrukturu a krajinnou infrastrukturu (interakční prvky a cestní síť v krajině).
- .5 Součástí realizace zástavby rozvojové plochy je zajištění kapacit občanského vybavení vyvolaného předpokládaným nárůstem počtu obyvatel města. Zajištění kapacit občanského vybavení musí být jednoznačně prokázáno (projektovou dokumentací) v rámci územního řízení dle zákona č. 183/2006 Sb.
- .6 Zpevněné plochy pro parkovací stání ve veřejných prostranstvích (včetně neoplocených částí soukromých pozemků prostorově spojených s veřejným prostranstvím) budou řešeny ve standardu zpevněné plochy schopné vsakování.
- .7 Odstavná stání zřizovat mimo veřejná prostranství, přednostně na pozemku záměru, pro stávající zástavbu se použije přiměřeně.
- .8 Řešení statické dopravy koordinovat s dokumentací „Doprava v klidu – parkování ve Šlapanicích a Bedřichovicích“
- .9 Součinitel vlivu automobilizaci je stanoven na 1,5, součinitel redukce počtu stání je stanoven na 0,8 s ohledem na dobrou kvalitu obsluhy veřejnou dopravou.
- .10 Nadzemní vedení technické infrastruktury budou přednostně upravována na podzemní vedení a ukládána v rámci uličního profilu.
- .11 Rozvojové plochy budou přednostně odkanalizovány oddílným systémem kanalizace.
- .12 Srážkové vody budou přednostně vsakovány na vlastním pozemku stavby, případně v jejím bezprostředním okolí, nebo zadržovány a druhotně využívány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do dešťové kanalizace s regulovaným odtokem max. 5l/s.

## 1.3 Podmínky nástrojů

### 1.3.1 Základní principy

- .1 Pro jednotlivé lokality jsou stanoveny podmínky infrastruktury. Tyto podmínky budou dodrženy při rozhodování v území.

Podmínky infrastruktury jsou členěny na:

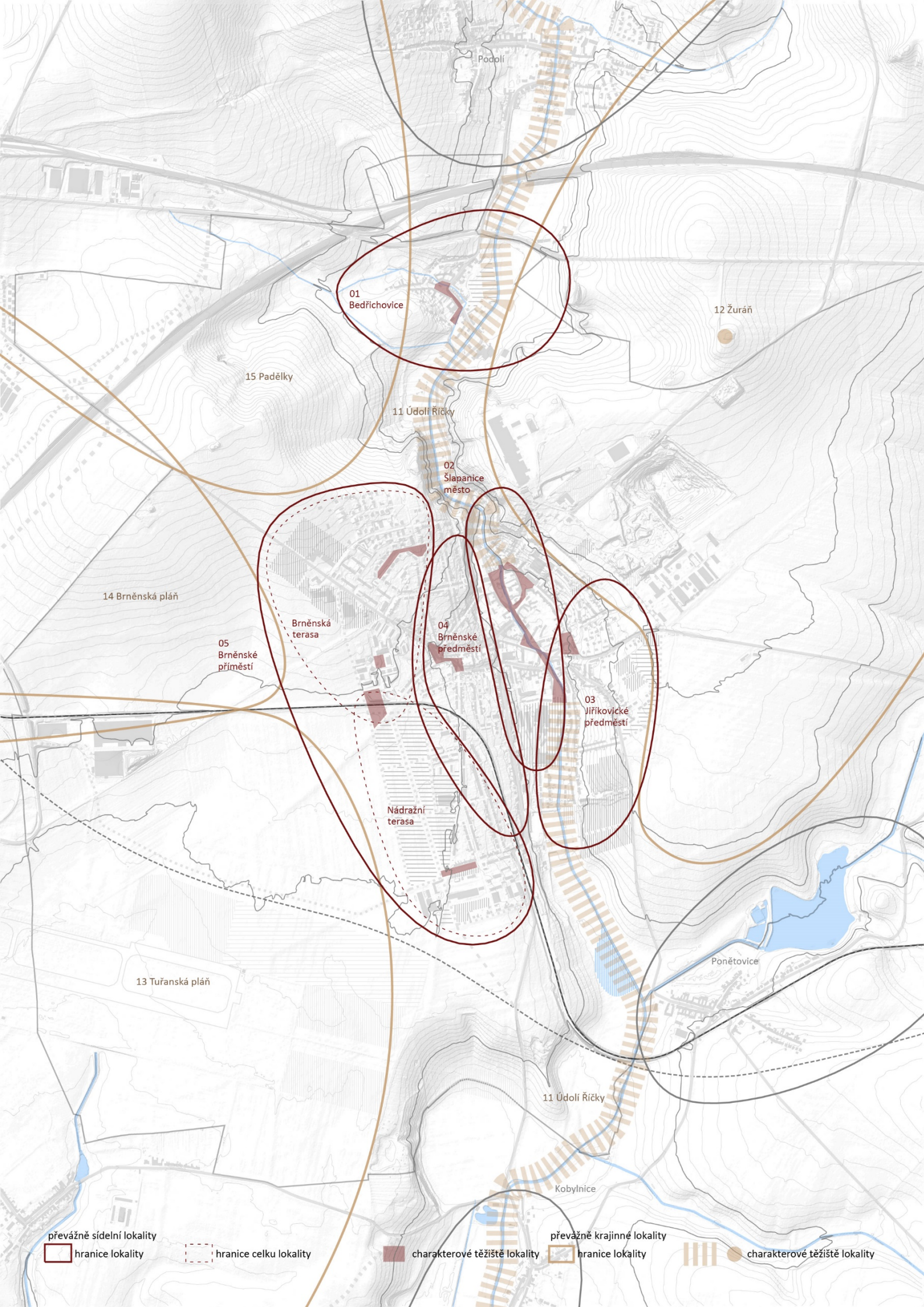
**základní bilance území** – orientační kapacity struktury a infrastruktury lokality

**podmínky etapizace** – podmínky podmíněnosti využití území investicemi veřejné infrastruktury

**generel projektů** – podmínky řešení území podrobnější dokumentací (architektonickou soutěží, územní studií, regulačním plánem)

### 1.3.2 Obecné podmínky

- .1 Základní bilance území jsou orientační a slouží pro účely koordinace záměrů v území a zadání podrobnějších dokumentací.
- .2 Využití území je pro vybraná území podmíněno zpracováním podrobnější dokumentace - architektonické soutěže, územní studie, nebo regulačního plánu.
- .3 Generel projektů je základním zadáním podrobnější dokumentace.



## Karty lokalit

### **Sídelními lokalitami jsou:**

- 01 Bedřichovice
- 02 Šlapanice město
- 03 Jiřkovické předměstí
- 04 Brněnské předměstí
- 05 Brněnské příměstí

### **Krajinnými lokalitami jsou:**

- 11 Údolí Řičky
- 12 Pod Žurání
- 13 Tuřanská pláň
- 14 Brněnská pláň
- 15 Padělky



< kaple Panny Marie Lurdské

< kulturní dům Bedřichovice

VP\_H 01.1

obecní louka >

rezerva  
rozvoje

vstup do krajiny Řičky



---

## 01 Bedřichovice

---

Sídlo v nivě přítoků Řičky

---

### Vymezení

Lokalita je vymezena zástavbou Bedřichovic včetně krajinného rámce vymezeného přírodními i umělými přítoky Řičky. Ze severu je vymezena remízou podél vodoteče, silnicí II/430, z východu Řičkou, z jihu svahy Návrší, Velkého hájku a Padělků (resp. hranicí chatové osady) a ze západu vodní strouhu s remízem.

Zájmové území zahrnuje na severu okolí dálnice D1, prostor bývalého Podolského rybníka, z východu Pindulku, stráně Horky, z jihu přilehlé svahy Návrší, Velkého hájku a Padělků a ze západu přilehlé stráně Zlámanin.

---

### Kompozice

Veřejná prostranství hlavní tvoří prostranství:

VP<sub>H</sub>01.1 – spojitá soustava prostranství ulic Hlavní, Jižní, Lipová a Krátká.

Soustava veřejných prostranství vymezuje prostor historického, společenského a funkčního centra sídla. Charakter prostranství udávají převážně nezpevněné parkové úpravy v okolí kaple Panny Marie Lurdské, neoplocené a nezpevněné předzahrádky v ulici Hlavní a obytné převážně zpevněné prostranství před kulturním domem.

Významnými stavebními dominantami jsou kaple Panny Marie Lurdské a kulturní dům Bedřichovice.

Prostorovou dominantou je kaple Panny Marie Lurdské.

Významnými prostorovými celky jsou areál kulturního domu s dětským a sportovním hřištěm mezi ulicemi Hlavní a Jižní a areál obecní louky mezi jižním okrajem sídla a chatovou osadou Padělků.

Významný pohledový horizont tvoří svahy nad ulicí Jižní a svahy Návrší a Velkého hájku.

---

### Charakter

Lokalita je převážně sídelní venkovského charakteru.

Struktura zástavby je převážně rostlá nebo bloková.

Charakter lokality udává struktura historického jádra sídla typická dvorcovým uspořádáním zástavby kolem ulic Hlavní a Lipová.

Zástavba je převážně dvorcová (centrálních bloky lokality), nebo řadová s vnitřními zahradami tvořícími rozhraní sídla a krajiny.

Charakteristické je drobné měřítko zástavby a nejednotná výška korunní římsy.

Areály smíšené produkční v jihovýchodní části lokality tvoří samostatnou prostorovou jednotku napojenou přímo na ulici Hlavní. Rozvoj podnikatelských aktivit je vhodné směřovat do těchto stávajících ploch.

---

<b>Prvky</b>	<b>plošné řešení zástavby</b>	<p>Charakter plošného řešení zástavby udává dvorcová zástavba historického jádra sídla, ulic Hlavní a Lipová, s typickým poměrem stran hlavní stavby 1:1,5 (např. č.p. 77, 90) až 1:2 (např. č.p. 24, 25). Charakter převážně obytné zástavby ulic Jižní, Střední, Studýnky a U Hájků udávají stavby s typickým poměrem stran hlavní stavby 1:1 (např. č.p. 63, 87, 99) až 1:1,3 (např. č.p. 74, 103).</p>
		<p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· minimální poměr stran smíšené obytné zástavby (hlavní stavby) 1:1,2 mimo dvorcovou a řadovou zástavbu</li> </ul> <p><b>v návaznosti na VP<sub>H</sub>:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· minimální poměr stran smíšené obytné zástavby (hlavní stavby) 1:1,5 mimo dvorcovou a řadovou zástavbu</li> </ul>
	<b>výškové řešení zástavby</b>	<p>Charakter výškového řešení zástavby udávají stavby o výškové hladině 1NP (např. č.p. 16, 26, 27), 1NP + podkroví (např. č.p. 18, 40, 41) a 2NP (např. č.p. 15, 19, 91). Zástavba smíšená produkční nepřesahuje výšku 6–8 m.</p> <p>Charakter střešní krajiny zástavby udávají stavby s šikmými střechami, typicky sedlovými a polovalbovými. Lokálně se vyskytují střechy stanové (např. č.p. 102). Střešní krajina téměř neobsahuje prvky vikýřů, lokálně obsahuje samostatné vikýře (např. č.p. 40, 103) nebo sdružené vikýře (např. č.p. 18, 41). Zástavba smíšená produkční má charakter halových staveb se sedlovou střechou nízkých sklonů.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výšková hladina zástavby max. 1 NP + podkroví / 2 NP,</li> <li>· typická střešní krajina zástavby (střecha sedlová, polovalbová, případně plochá pro stavby občanského vybavení a zástavbu smíšenou produkční)</li> </ul> <p><b>v návaznosti na VP<sub>H</sub>:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výšková hladina zástavby max. 2 NP / 2 NP+ podkroví/ustoupené podlaží</li> </ul> <p><b>prostorové dominanty:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· bez podmínek</li> </ul> <p><b>zástavba smíšená produkční:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výška zástavby max. 8 m</li> </ul>
	<b>charakter přírodních prvků</b>	<p>Přírodní prvky tvoří zejména parkové úpravy veřejných prostranství (Krátká, Lipová), veřejných prostranství s režimem (okolí kaple Panny Marie Lurdské), předzahrádek (Hlavní) a soukromých zahrad na rozhraní sídla a krajiny.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· chránit přírodní charakter rozhraní sídla a krajiny formou zahrad a sadů</li> <li>· rozvíjet přírodní prvky v souladu s jejich charakterem, využívat místních dřevin</li> </ul>
	<b>specifické prvky</b>	<p>Specifické stavební prvky tvoří stavba kaple Panny Marie Lurdské, kulturního domu Bedřichovice a hlavní veřejná prostranství.</p> <p>Specifické přírodní prvky tvoří obecní louka a nábřeží Říčky.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· architektonické prvky staveb (objemové řešení, řešení fasád, řešení střešní krajiny), rozvíjet v souladu s charakterem zástavby, u novostaveb bez historizujících detailů, u přestaveb s maximální mírou zachování architektonické a stavební podstaty stavby</li> <li>· obecní louku rozvíjet pro přírodně rekreační využití se zázemím pro konání společenských a kulturních akcí</li> <li>· posilovat přírodní charakter nábřeží Říčky, rozvíjet cestní propojení podél Říčky</li> </ul>

**velikost a zastavitelnost pozemků**

Velikost pozemků v lokalitě je různorodá s ohledem na členitost a morfologii území. Obvyklá míra zastavění pozemků smíšené obytné zástavby v návaznosti na hlavní veřejné prostranství je typicky kolem 30% (např. parc.č. 9+10, 16+17) – 80% (např. parc.č. 169, 171). Obvyklá míra zastavění pozemků v blocích převážně obytné zástavby se zahradami tvořícími rozhraní sídla a krajiny (Jižní, Střední, Studýnky a U Hájku) je typicky kolem 10 – 20% (např. parc.č. 43/3, 270+271).

**podmínky**

- HS = 0,2
- KN = 0,6; zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území a zároveň poskytuje dostatečný prostor pro rozvoj zástavby dvorců vedlejšími objekty v historickém jádru
- minP = není stanoven

**v návaznosti na VP<sub>H</sub>:**

- bez podmínek

**individuální zástavba - rodinný dům:**

- max. zastavitelnost pozemku = 180 m<sup>2</sup>, KN = 0,65

**dvorcová a řadová zástavba:**

- HS není stanoven, KN = 0,6

**zástavba smíšená produkční:**

- HS není stanoven, KN = 0,4

**uspořádání veřejných prostranství**

Veřejná prostranství převážně zpevněná jsou typická převahou zpevněných ploch se soliterními přírodními prvky (stromy, keři). Prostor přírodní osnovy Řičky je typicky převážně nezpevněnými břehy a přírodním korytem.

**podmínky****v ploše VP<sub>H</sub>:**

- prostranství před kulturním domem Bedřichovice s převahou zpevněných ploch
- uliční prostranství s nezpevněnými lemy (předzahrádkami)
- převážně přírodní nezpevněný charakter prostranství v okolí kaple Panny Marie Lurdské

**uspořádání zástavby**

Charakter zástavby udává dvorcové uspořádání staveb historického jádra sídla (typicky blok zástavby mezi Hlavní a Jižní, nebo Hlavní a Střední). Převážně obytná zástavba ulice Jižní, Střední, Studýnky a U Hájku tvoří řadovou zástavbu do krajiny otevřených bloků se zahradami. Zahrady obsahují vedlejší stavby (hospodářské a účelové stavby). Orientace zástavby k veřejnému prostranství je převážně ortogonální.

**podmínky**

- orientace zástavby štítová (kVP) nebo okapová (sVP), pro zástavbu smíšenou produkční se použije přiměřeně
- dvorcová zástavba u bloků s označením D, řadová zástavba se zahradami u ostatních bloků
- max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství dle navazující zástavby

**uspořádání přírodních prvků**

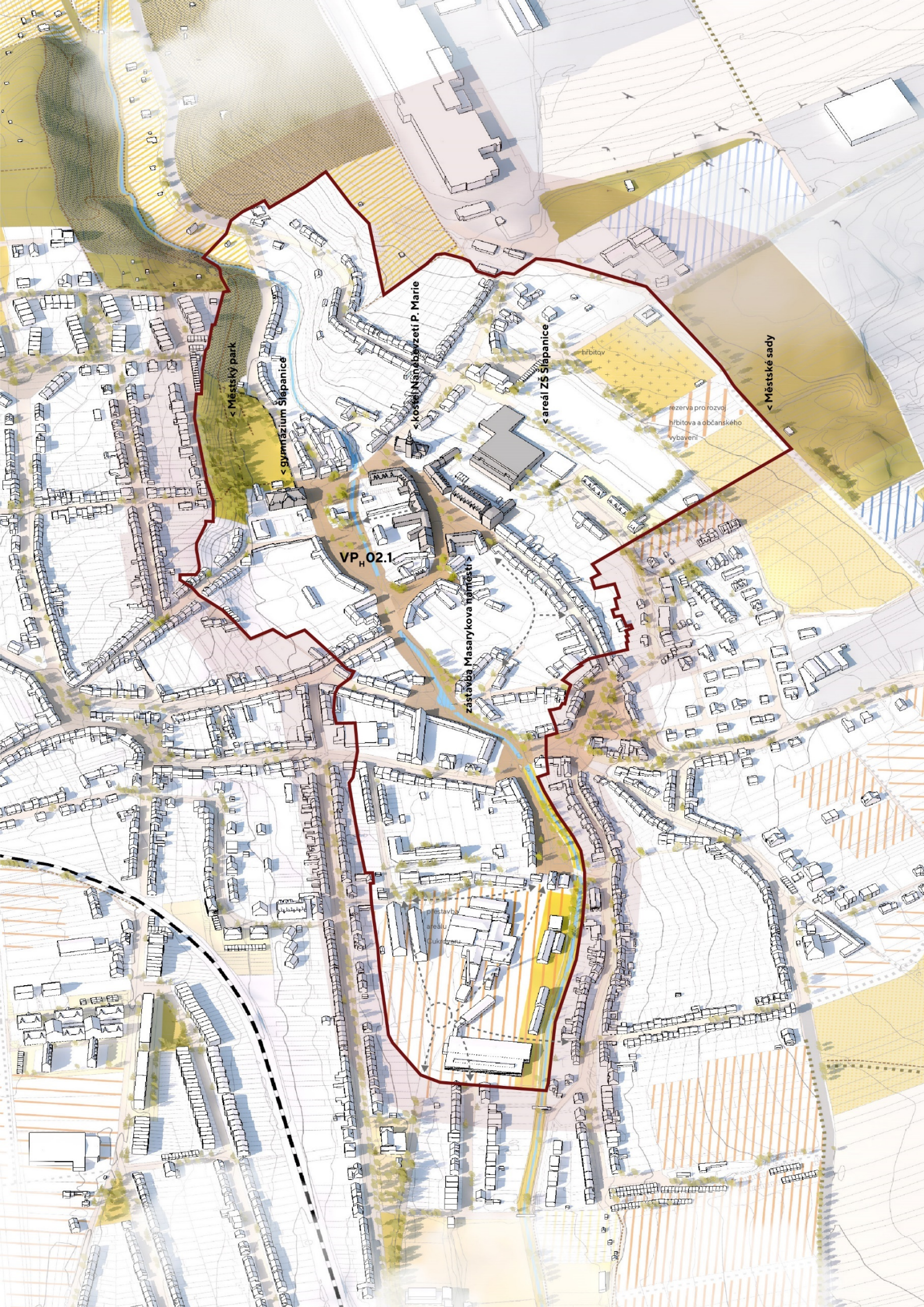
Přírodní prvky jsou uspořádány jako liniové remízy nebo fragmenty stromořadí podél vodotečí (Řička a její přírodní a umělé přítoky). Na rozhraní zahrad a volné krajiny jsou přírodní prvky uspořádány jako remízy a skupiny porostů.

**podmínky**

- rozvíjet liniové přírodní prvky podél přírodní osnovy Řičky formou stromořadí
- rozhraní zahrad a volné krajiny řešit remízami nebo skupinami porostů

**specifické uspořádání**

V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.



< Městský park

< gymnázium Slápanice

kostel Nanebevzetí P. Marie

< areál ZŠ Slápanice

hřbitov

rezerva pro rozvoj  
hřbitova a občanského  
vybavení

< Městské sady

VP\_H.02.1

zástavba Masanykova náměstí

přestavba  
areálu  
cukrovaru

---

## 02 Šlapanice město

---

Linie historického jádra města podél Řičky

---

### Vymezení

Lokalita je vymezena ze severu okrajem sídla Šlapanice, ze západu svahy Městského parku a zástavbou ulic Riegrova a Nádražní, z jihu areálem bývalého cukrovaru a z východu zástavbou ulice Bedřichovická, Hřbitovní, areálem hřbitova a potenciálními přírodně rekreačními plochami v ulici Zemědělská, dále zástavbou ulice Lidická a nábřežím Řičky.

Zájmové území zahrnuje na severu ústí údolí Řičky, prostoru Andělky a Čertovky, ze západu zástavbu ulice Nad Zámkem a západní stranu ulice Nádražní, z jihu zástavbu ulice Tyršova a severní okraj sportovního areálu a z východu zástavbu ulice Jana Dvořáka, Dlouhá, Svatojánské náměstí, Na Zahrádkách, Za Humny a východní stranu ulice Zemědělská.

---

### Kompozice

Veřejná prostranství hlavní tvoří prostranství:

VP<sub>H</sub>02.1 – spojitá soustava prostranství Masarykovo náměstí, část ulice Hřbitovní, Riegrova, Brněnská, Kalvodova, Lidický a odpovídající úsek nábřeží Řičky.

Soustava veřejných prostranství vymezuje prostor historického, společenského a funkčního centra města. Krajinnou osnovou soustavy veřejných prostranství je prostor nábřeží Řičky. Významové póly soustavy veřejných prostranství tvoří Masarykovo náměstí a areál bývalého cukrovaru.

Veřejná prostranství vedlejší tvoří prostranství:

VP<sub>V</sub>03.1 – Svatojánské náměstí

Prostranství tvoří jádro lokality 03 Jiříkovické předměstí. Plynule navazuje na VP<sub>H</sub>02.1 a tvoří východní pól příčné kompoziční osy města, ulice Čechova.

Významnými stavebními dominantami jsou kostel Nanebevzetí P. Marie, zámek (gymnázium) Šlapanice, zástavba Masarykova náměstí a špalíčku mezi Masarykovým náměstím a ulice Riegrova.

Prostorovou dominantou je kostel Nanebevzetí P. Marie.

Významnými prostorovými celky jsou areál zámku a Městského parku, areál hřbitova a Městských sadů a areál základní školy.

Významný pohledový horizont tvoří prostor Městských sadů a západní hrana Městského parku.

---

### Charakter

Lokalita je převážně sídelní městského charakteru.

Struktura zástavby je převážně rostlá nebo bloková.

Charakter lokality udává struktura historického jádra města typická soustavou vzájemně propojených prostranství a dominantní přírodní osnovou Řičky.

Zástavba je převážně dvorcová (centrální bloky lokality), nebo řadová s rozlehlými vnitřními zahradami u převážně obytné zástavby.

Charakteristické je drobné měřítko zástavby a nejednotná výška korunní římsy.

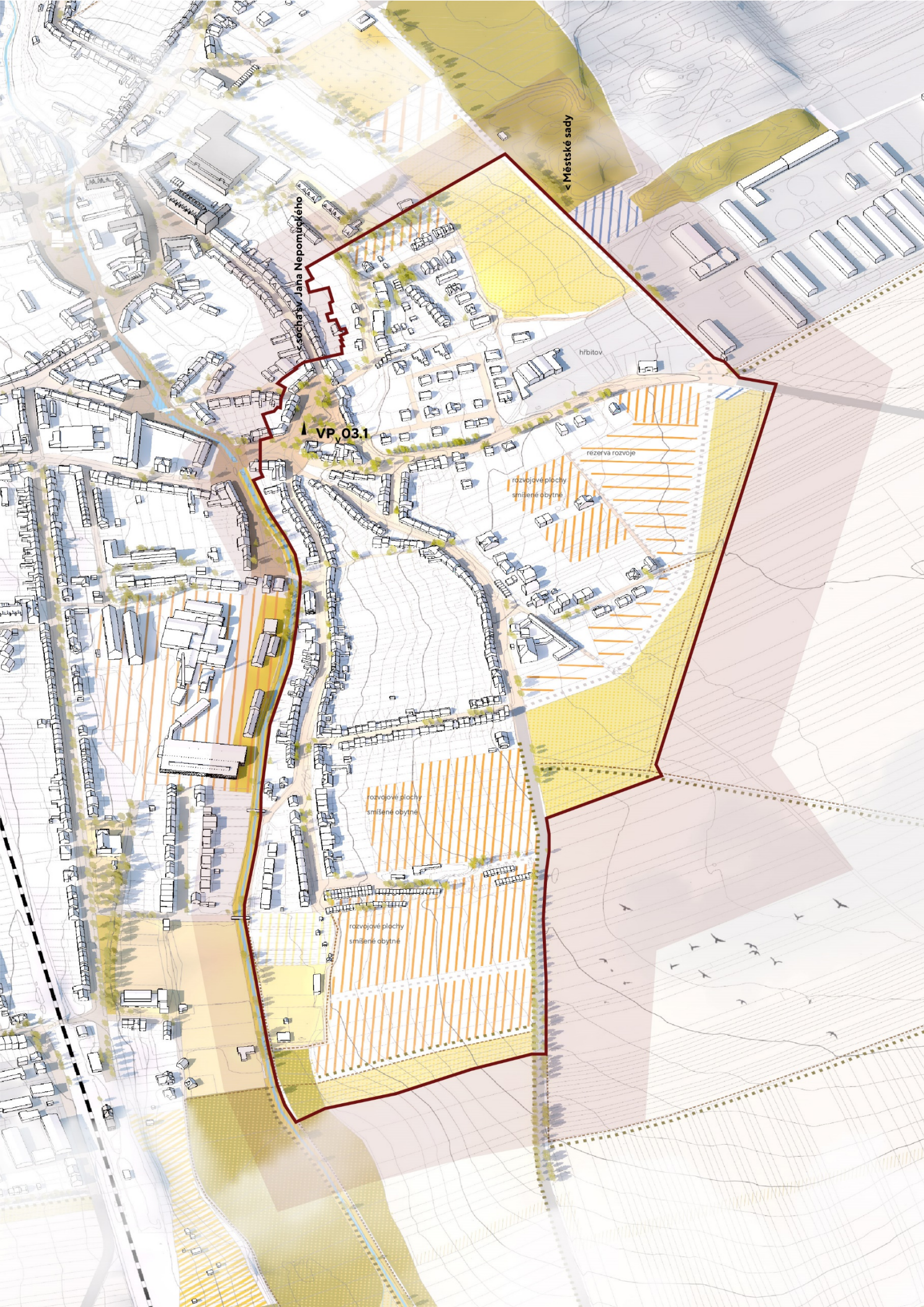
Areály a stavby občanského vybavení (základní škola, gymnázium, správní objekty) jsou integrovány do blokové struktury, do uliční fronty nebo do prostoru vnitrobloků.

Zástavba smíšená produkční se v lokalitě nenachází.

---

<b>Prvky</b>	<b>plošné řešení zástavby</b>	<p>Charakter plošného řešení zástavby udává dvorcová zástavba historického jádra města s typickým poměrem stran hlavní stavby 1:2 až 1:3. Charakter převážně obytné zástavby ulic Palackého, Lidická, Čechova, Kalvodova a Nádražní udávají stavby s typickým poměrem stran hlavní stavby 1:1,2 (např. č.p. 219, 246, 1381) až 1:1,5 (např. č.p. 213, 239, 298).</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· minimální poměr stran smíšené obytné zástavby (hlavní stavby) 1:1,5 mimo dvorcovou a řadovou zástavbu</li> </ul> <p><b>v návaznosti na VP<sub>H</sub>:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· minimální poměr stran smíšené obytné zástavby (hlavní stavby) 1:2 mimo dvorcovou a řadovou zástavbu</li> </ul>
	<b>výškové řešení zástavby</b>	<p>Charakter výškového řešení zástavby udávají stavby o výškové hladině 2NP (např. č.p. 99, 223), případně 2NP + podkroví (např. č.p. 100) nebo 3NP + podkroví (č.p. 222, 1665) v návaznosti na hlavní veřejná prostranství lokality. Ostatní převážně obytná zástavba má výškovou hladinu 1NP + podkroví nebo 2NP.</p> <p>Charakter střešní krajiny zástavby udávají stavby s šikmými střechami, typicky sedlovými a valbovými, lokálně polovalbovými (např. č.p. 292). Střešní krajina obsahuje prvky vikýřů, u zástavby převážně obytné se jedná převážně o štítový vikýř, nebo samostatný vikýř, u zástavby převážně smíšené se jedná o soustavu vikýřů.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výšková hladina zástavby max. 2 NP / 2 NP + podkroví</li> </ul> <p><b>v návaznosti na VP<sub>H</sub>:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výšková hladina zástavby max. 3 NP / 3 NP + podkroví/ustoupené podlaží</li> <li>· typická střešní krajina zástavby (střeška sedlová, valbová, případně polovalbová)</li> </ul> <p><b>prostorové dominanty:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· bez podmínek</li> </ul>
	<b>charakter přírodních prvků</b>	<p>Přírodní prvky tvoří zejména parkové úpravy veřejných prostranství (Riegrova, Hřbitovní, Masarykovo náměstí, prostor nábřeží Řičky, Městské sady), veřejných prostranství s režimem (Městský park) a soukromých zahrad vnitrobloků.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rozvíjet přírodní prvky v souladu s jejich charakterem, využívat místních dřevin</li> </ul>
	<b>specifické prvky</b>	<p>Specifické stavební prvky tvoří stavba zámku (gymnázia), kostela Nanebevzetí p. Marie, památkově chráněných staveb nebo staveb v památkovém zájmu, zástavba areálu základní školy a hlavní veřejná prostranství.</p> <p>Specifické přírodní prvky tvoří Městský park, Městské sady a nábřeží Řičky.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· architektonické prvky staveb (objemové řešení, řešení fasád, řešení střešní krajiny), rozvíjet v souladu s charakterem zástavby, u novostaveb bez historizujících detailů, u přestaveb s maximální mírou zachování architektonické a stavební podstaty stavby</li> <li>· chránit a rozvíjet přírodní charakter západního horizontu Městského parku</li> <li>· chránit a rozvíjet přírodní charakter východního horizontu Městských sadů</li> <li>· posilovat převážně přírodní charakter nábřeží Řičky, přípustné zpevnění v návaznosti na parkovou část prostranství Riegrova a na předprostor areálu cukrovaru v ulici Lidická, rozvíjet cestní propojení podél Řičky</li> </ul>

<b>velikost a zastavitelnost pozemků</b>	Velikost pozemků v lokalitě je různorodá s ohledem na členitost a morfologii území. Obvyklá míra zastavění pozemků smíšené obytné zástavby v návaznosti na hlavní veřejné prostranství je typicky kolem 30 – 50% (např. parc.č. 253/1, 477). Obvyklá míra zastavění pozemků v blocích převážně obytné zástavby se zahradami (Palackého, Brněnská, Bedřichovická) je typicky kolem 20 – 30% (např. parc.č. 29, 129).
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· HS = 0,3</li> <li>· KN = 0,5; zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území a zároveň poskytuje dostatečný prostor pro rozvoj zástavby dvorců vedlejšími objekty v historickém jádru.</li> <li>· minP = není stanoven</li> </ul> <p><b>v návaznosti na VP<sub>H</sub>:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· bez podmínek</li> </ul> <p><b>individuální zástavba - rodinný dům:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· max. zastavitelnost pozemku = 200 m<sup>2</sup>, KN = 0,65</li> </ul> <p><b>dvorcová a řadová zástavba:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· HS není stanoven, KN = 0,6</li> </ul>
<b>uspořádání veřejných prostranství</b>	Veřejná prostranství převážně zpevněná jsou typická převahou zpevněných ploch se soliterními přírodními prvky (stromy, keři). Prostor přírodní osnovy Řičky je typický převážně nezpevněnými břehy a přírodním korytem. Městský park je uzavřeným prostorovým celkem. Městské sady jsou otevřeným prostorovým celkem.
	<p><b>podmínky</b></p> <p><b>v ploše VP<sub>H</sub>:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· nezpevněné břehy Řičky, možnost doplnění liniovými přírodními prvky (stromořadí) ve vazbě na pěší komunikace, Masarykovo náměstí s převahou zpevněných ploch, Riegrova a Lidická s podílem ucelených nezpevněných ploch</li> </ul>
<b>uspořádání zástavby</b>	Charakter zástavby udává dvorcové uspořádání staveb historického jádra města (typicky blok zástavby mezi Masarykovým náměstím a ulicí Riegrova, bloky v návaznosti na prostor Řičky). Převážně obytná zástavba ulic Palackého, Brněnská, Čechova, Kalvodova a Lidická tvoří řadovou zástavbu uzavřených bloků s vnitřními zahradami. Zahrady obsahují vedlejší stavby (hospodářské a účelové stavby). Orientace zástavby k veřejnému prostranství je převážně ortogonální.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· orientace zástavby štítová (kVP) nebo okapová (sVP)</li> <li>· dvorcová zástavba u bloků s označením D, řadová zástavba se zahradami u ostatních bloků</li> <li>· max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství dle navazující zástavby</li> </ul>
<b>uspořádání přírodních prvků</b>	Přírodní prvky jsou uspořádány jako shluky porostů na terénních zlomech (západní hrana Městského parku), nebo jako fragmenty stromořadí (Hřbitovní, Lidická).
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rozvíjet liniové přírodní prvky podél přírodní osnovy Řičky</li> <li>· Městský park vymezit liniovým přírodním prvkem, Městské sady rozvíjet v charakteru sadu s pravidelnou strukturou výsadeb</li> </ul>
<b>specifické uspořádání</b>	Bloky dvorcové zástavby s označením D tvoří nebo mohou potenciálně tvořit všesměrně orientované „špalíčky“ ve struktuře zástavby.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rozvíjet charakter „špalíčků“ jako všesměrně orientovaných bloků, v návaznosti na VP<sub>H</sub> a prostor nábřeží Řičky rozvíjet možnost komerčního parteru zástavby</li> </ul>



← Městské sady

socha sv. Jana Nepomuckého

hřbitov

VP\_03.1

rezerva rozvoje

rozvojové plochy  
smíšené obytné

rozvojové plochy  
smíšené obytné

rozvojové plochy  
smíšené obytné



---

## 03 Jiřikovické předměstí

---

Východní horizont města

---

### Vymezení

Lokalita je vymezena ze severu zástavbou ulice Za Humny a Městskými sady, z východu areálem Bonagro a okrajem města, resp. východním dopravním propojením včetně parkového rozhraní, z jihu rozvojovou plochou Dlouhá a sportovním areálem a ze západu Říčkou a zástavbou Svatojánského náměstí.

Zájmové území zahrnuje na severu Městské sady, na východě jižní část areálu Bonagro a svahy nad ulicí Ponětovskou, na jihu zahrádkářskou osadu Nádražní a přírodně rekreační území nivy Říčky a na západě zástavbu pravého břehu Říčky.

---

### Kompozice

Veřejná prostranství vedlejší tvoří prostranství:

VP<sub>v</sub>03.1 – Svatojánské náměstí

Prostranství tvoří funkční a významové jádro lokality. Plynule navazuje na VP<sub>H</sub>02.1 a tvoří východní pól příčné kompoziční osy města, ulice Čechova.

Veřejná prostranství ostatní, zejména ulice Dlouhá, Ponětovská a Jiřikovská, rozvíjí strukturu zástavby radiálně ze Svatojánského náměstí.

Významným prvkem drobné architektury je socha sv. Jana Nepomuckého.

Významným prostorovým celkem je soustava bloků zástavby kolem Svatojánského náměstí.

Významný pohledový horizont tvoří ulice Ponětovská.

---

### Charakter

Lokalita je převážně sídelní venkovského charakteru.

Struktura zástavby je převážně rostlá nebo bloková.

Charakter lokality udává struktura bloků kolem Svatojánského náměstí, typická soustavou drobných rostlých bloků a spojených prostranství.

Zástavba jádra lokality je převážně řadová s vysokou mírou zastavění pozemků. Ostatní obytná zástavba je převážně řadová, typická rozlehlými zahradními vnitrobloky. Novodobá obytná zástavba je převážně individuální (Akátová, Slunná).

Charakteristické je drobné měřítko zástavby a nejednotná výška korunní římsy.

Směšená produkční zástavba tvoří samostatné uzavřené areály individuálně napojené na uliční nebo komunikační síť (ulice Zemědělská).

---

## Prvky

<b>plošné řešení zástavby</b>	<p>Charakter plošného řešení zástavby jádra lokality udává řadová rostlá zástavba s typickým poměrem stran hlavní stavby 1:1,2 až 1:2. Charakter ostatní obytné zástavby řadové blokové udávají stavby s typickým poměrem stran hlavní stavby 1:1 až 1:1,2 (např. č.p. 669, 680, 702). Charakter novodobé obytné zástavby individuální udávají stavby s typickým poměrem stran 1:1 až 1:1,5 (např. č.p. 1771, 1820).</p>
	<p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· minimální poměr stran smíšené obytné zástavby (hlavní stavby) 1:1,2 mimo řadovou zástavbu</li> </ul>
<b>výškové řešení zástavby</b>	<p>Charakter výškového řešení zástavby udávají stavby o výškové hladině 1NP (např. č.p. 435, 585), případně 1NP + podkroví (např. č.p. 804, 866) nebo 2NP (č.p. 347, 681). Zástavba smíšená produkční obvykle nepřesahuje výšku 8 – 10 m.</p> <p>Charakter střešní krajiny zástavby udávají stavby s šikmými střechami, typicky sedlovými, lokálně valbovými nebo polovalbovými (např. č.p. 1194, 151). Střešní krajina obsahuje ojediněle prvky vikýřů, u zástavby převážně obytné se jedná převážně o štítový vikýř nebo samostatný vikýř.</p>
	<p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výšková hladina zástavby max. 1 NP + podkroví / 2 NP</li> <li>· typická střešní krajina zástavby (střecha sedlová, případně valbová, polovalbová) pro stavby pro bydlení</li> </ul> <p><b>v návaznosti na VPv:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výšková hladina zástavby max. 1 NP + podkroví / 2 NP + podkroví</li> </ul> <p><b>zástavba smíšená produkční:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výška zástavby max. 10 m</li> </ul>
<b>charakter přírodních prvků</b>	<p>Přírodní prvky tvoří zejména solitérní stromy a skupiny stromů ve veřejných prostranstvích (Dlouhá, Václavská), parkové úpravy Svatojánského náměstí a zahradní vnitrobloky.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· chránit přírodní charakter zahradních vnitrobloků a parkových úprav Svatojánského náměstí</li> <li>· rozvíjet přírodní prvky v souladu s jejich charakterem, využívat místních dřevin</li> </ul>
<b>specifické prvky</b>	<p>Specifické stavební prvky tvoří vedlejší veřejná prostranství (Svatojánské náměstí).</p> <p>Specifické přírodní prvky tvoří Městské sady a nábřeží Říčky.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· architektonické prvky staveb (objemové řešení, řešení fasád, řešení střešní krajiny), rozvíjet v souladu s charakterem zástavby, u novostaveb bez historizujících detailů, u přestaveb s maximální mírou zachování architektonické a stavební podstaty stavby</li> <li>· Svatojánské náměstí rozvíjet jako parkové prostranství pobytového charakteru, kultivovat prostor v okolí sochy sv. Jana Nepomuckého</li> <li>· posilovat přírodní charakter nábřeží Říčky, rozvíjet cestní propojení podél Říčky</li> <li>· chránit a rozvíjet přírodní charakter Městských sadů</li> </ul>

**velikost a zastavitelnost pozemků** Velikost pozemků v lokalitě je značně různorodá s ohledem na členitost a morfologii území. V jádru lokality až od 120 m<sup>2</sup>, v blocích se zahradními vnitrobloky až po 1000-1500 m<sup>2</sup>, v blocích novodobé obytné zástavby typicky 500 – 800 m<sup>2</sup>. Obvyklá míra zastavění pozemků obytné zástavby jádra lokality je typicky kolem 35 – 60% (např. parc.č. 148+149, 617+618, 619). Obvyklá míra zastavění pozemků obytné zástavby se zahradními vnitrobloky (Ponětovská, Dlouhá) je typicky kolem 15 – 20% (např. parc.č. 2041+2042), v blocích novodobé obytné zástavbě typicky kolem 20 – 25%.

**podmínky**

- HS = 0,2
- KN = 0,65, zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území a zachování charakteru zahrad vnitrobloků.
- minP = 1000 m<sup>2</sup> v plochách smíšených obytných, zahradní vnitroblok

**v návaznosti na VPv:**

- bez podmínek

**individuální zástavba - rodinný dům:**

- max. zastavitelnost pozemku = 160 m<sup>2</sup>, KN = 0,65

**řadová zástavba:**

- HS není stanoven, KN = 0,7, zahradní vnitroblok

**zástavba smíšená produkční:**

- HS = není stanoven, KN = 0,2

**uspořádání veřejných prostranství** Veřejná prostranství převážně zpevněná jsou typická nezpevněným lemem se soliterními přírodními prvky (stromy, keři). Svatojánské náměstí je převážně nezpevněné parkového charakteru. Prostor přírodní osovy Říčky je typický převážně nezpevněnými břehy a přírodním korytem. Městské sady jsou otevřeným prostorovým celkem.

**podmínky**

- nezpevněný lem prostranství

**v ploše VPv:**

- Svatojánské náměstí s převahou nezpevněných ploch

**uspořádání zástavby** Charakter jádra lokality udává řadová rostlá obytná zástavba (typicky bloky zástavby mezi ulicemi Dlouhá – Lidická a Ponětovská – 8. května – Jiříkovská). Obytná zástavba ulice Ponětovská a Dlouhá tvoří řadovou blokovou zástavbu se zahradními vnitrobloky. Novodobá obytná zástavba je převážně individuální. Zahrady obsahují vedlejší stavby (hospodářské a účelové stavby). Orientace zástavby k veřejnému prostranství je převážně ortogonální, převážně okapová.

**podmínky**

- orientace zástavby okapová (sVP), pro zástavbu smíšenou produkční se použije přiměřeně
- řadová zástavba se zahradními vnitrobloky
- max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství dle navazující zástavby

**uspořádání přírodních prvků** Přírodní prvky jsou uspořádány jako skupiny porostů na terénních zlomech a podél veřejných prostranství a komunikací (Jiříkovská, Jana Dvořáka), nebo jako fragmenty stromořadí (Ponětovská).

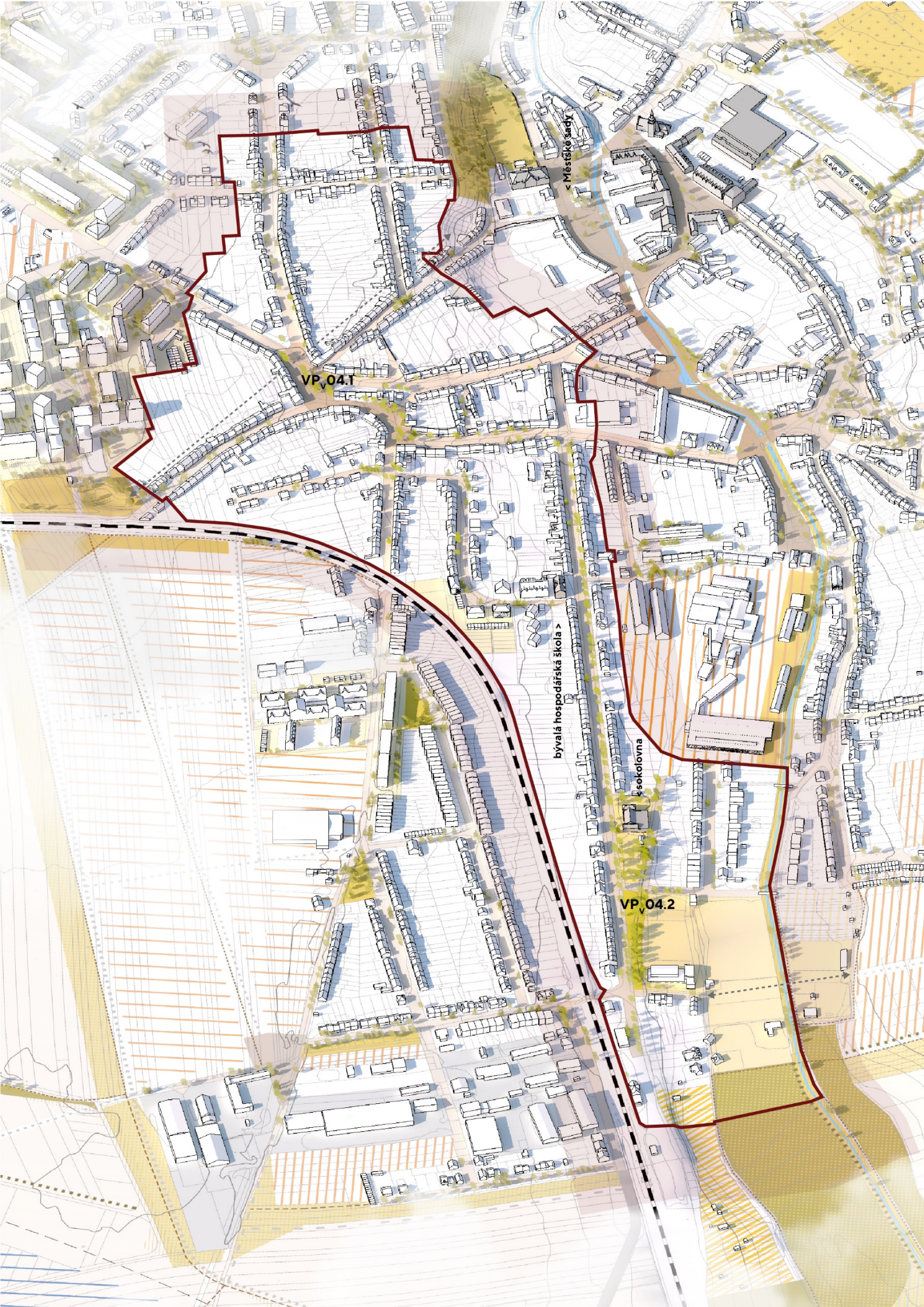
**podmínky**

- rozvíjet liniové přírodní prvky podél komunikací, cestní sítě v krajině a nábřeží Říčky
- Městské sady rozvíjet v charakteru sadu s pravidelnou strukturou výsadeb

**specifické uspořádání** Specifické uspořádání tvoří krajinné rozhraní na východním horizontu města.

**podmínky**

- krajinné rozhraní rozvíjet jako přírodně rekreační zázemí (pobytové louky vymezené stromořadím a skupinami stromů) a kulturní divočinu města (zahrady, sady)



VP\_04.1

bývalá hospodářská škola >

školovna

VP\_04.2

< Městské sady

---

## 04 Brněnské předměstí

---

Západní svahy města

---

### Vymezení

Lokalita je vymezena ze severu zástavbou ulice Bezručova, z východu svahy Městského parku a zástavbou ulic Riegrova a Nádražní, z jihu zahrádkářskou osadou Nádražní a sportovním areálem a ze západu železniční tratí a zástavbou ulic Švehlova, Jungmannova a Sušilova.

Zájmové území zahrnuje na severu zástavbu ulice Nerudova, z východu Městský park a zástavbu ulic Karla Čapka, areálu cukrovaru a Dlouhé, na jihu přírodně rekreační území nivy Říčky na západě prostor Nádražního parku, zástavbu ulice Brněnská a Boženy Němcové.

---

### Kompozice

Veřejná prostranství vedlejší tvoří prostranství:

VPv04.1 –soustava prostranství Brněnská - Čechova

Soustava veřejných prostranství vymezuje prostor historického jádra lokality s lokální vybaveností a zastávkou hromadné dopravy.

VPv04.2- Nádražní

Prostranství při ústí bývalé vlečky cukrovaru do ulice Nádražní tvoří společenské a rekreační celoměstské centrum s lokální vybaveností, sokolovnou a sportovním areálem.

Významnými stavebními dominantami jsou budovy sokolovny a bývalé hospodářské školy.

Významným prostorovým celkem je soustava bloků zástavby kolem prostranství Brněnská-Čechova.

Významné pohledové osy tvoří ulice Brněnská a Komenského.

---

### Charakter

Lokalita je převážně sídelní venkovského charakteru.

Struktura zástavby je převážně rostlá nebo bloková.

Charakter lokality udává struktura bloků kolem prostranství Brněnská - Čechova, typická soustavou drobných rostlých bloků a spojitých prostranství.

Zástavba jádra lokality je převážně řadová s vysokou mírou zastavění pozemků. Blok zástavby Brněnská - Nádražní - Čechova - Příční má dvorcové uspořádání. Ostatní obytná zástavba je převážně řadová s typickými zahradními vnitrobloky. Novodobá obytná zástavba je převážně individuální nebo skupinová (Smetanova, Tyršova, Janáčkova). Lokálně se vyskytuje obytná zástavba solitérní (Štefánikova).

Charakteristické je drobné měřítko zástavby a nejednotná výška korunní římsy.

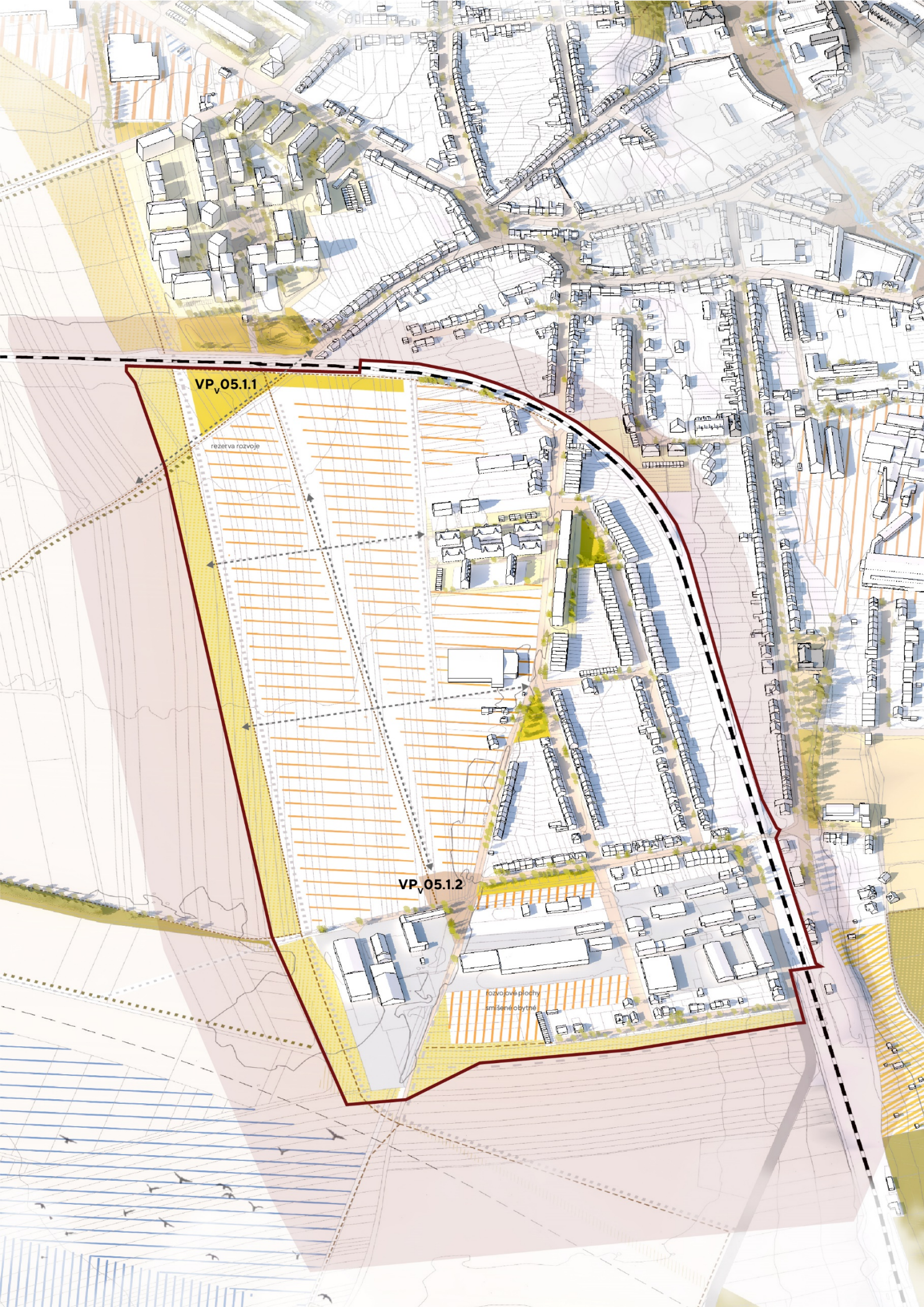
Sportovní areál má charakter uzavřeného areálu, je napojen na ulici Nádražní a Smetanova.

Zástavba smíšená produkční se v lokalitě nenachází.

---

<b>Prvky</b>	<b>plošné řešení zástavby</b>	<p>Charakter plošného řešení zástavby jádra lokality udává řadová rostlá zástavba s typickým poměrem stran hlavní stavby 1:1,2 až 1:1,5. Charakter ostatní obytné zástavby řadové blokové udávají stavby s typickým poměrem stran hlavní stavby 1:1 až 1:1,5 (např. č.p. 441, 480, 786). Charakter novodobé obytné zástavby skupinové a individuální udávají stavby s typickým poměrem stran 1:1 až 1:1,5 (např. č.p. 1286, 1371, 1598).</p>
		<p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· minimální poměr stran smíšené obytné zástavby (hlavní stavby) 1:1,2 mimo řadovou zástavbu</li> </ul>
	<b>výškové řešení zástavby</b>	<p>Charakter výškového řešení zástavby udávají převážně stavby o výškové hladině 1NP (např. č.p. 544, 12), případně 1NP + podkroví (např. č.p. 679, 1265) nebo 2NP, případně 2NP + podkroví (č.p. 916, 1286). Zástavba rekreačního areálu obvykle nepřesahuje výšku 8 – 10 m.</p> <p>Charakter střešní krajiny zástavby udávají stavby s šikmými střechami, typicky sedlovými nebo valbovými, lokálně polovalbovými. Střešní krajina obsahuje lokálně prvky vikýřů, u zástavby převážně obytné se jedná převážně o štítový vikýř nebo samostatný vikýř.</p>
		<p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výšková hladina zástavby max. 2 NP + podkroví</li> <li>· typická střešní krajina zástavby (střecha sedlová, případně valbová, polovalbová) pro stavby pro bydlení</li> </ul>
	<b>charakter přírodních prvků</b>	<p>Přírodní prvky tvoří zejména solitérní stromy a skupiny stromů ve veřejných prostranstvích (Kollárova, Sušilova, Nádražní), parkové úpravy prostranství Brněnská – Čechova a zahradní vnitrobloky.</p>
		<p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· chránit přírodní charakter zahradních vnitrobloků a parkových úprav prostranství Brněnská – Čechova</li> <li>· rozvíjet přírodní prvky v souladu s jejich charakterem, využívat místních dřevin</li> </ul>
	<b>specifické prvky</b>	<p>Specifické stavební prvky tvoří budova sokolovny a vedlejší veřejná prostranství (prostranství Brněnská – Čechova a Nádražní).</p> <p>Specifické přírodní prvky tvoří park Nádražní a nábřeží Řičky.</p>
		<p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· architektonické prvky staveb (objemové řešení, řešení fasád, řešení střešní krajiny), rozvíjet v souladu s charakterem zástavby, u novostaveb bez historizujících detailů, u přestaveb s maximální mírou zachování architektonické a stavební podstaty stavby</li> <li>· prostranství Brněnská – Čechova rozvíjet jako parkové prostranství pobytového charakteru, kultivovat prostor v okolí autobusové zastávky</li> <li>· posilovat přírodní charakter nábřeží Řičky, rozvíjet cestní propojení podél Řičky</li> </ul>

<b>velikost a zastavitelnost pozemků</b>	Velikost pozemků v lokalitě je značně různorodá s ohledem na členitost a morfologii území. V jádru lokality až od 150-250 m <sup>2</sup> , v blocích se zahradními vnitrobloky až po 600-2000 m <sup>2</sup> , v blocích novodobé obytné zástavby typicky 400 - 600 m <sup>2</sup> . Obvyklá míra zastavění pozemků obytné zástavby jádra lokality je typicky kolem 30- 50% (např. parc.č. 1246/1, 1554). Obvyklá míra zastavění pozemků obytné zástavby se zahradními vnitrobloky (Sušilova, Kollárova, Štefánikova) je typicky kolem 20-25% (např. parc.č. 938+939), v blocích novodobé obytné zástavbě typicky kolem 20 - 25%.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· HS = 0,25</li> <li>· KN = 0,6 u větších pozemků zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území a zachování charakteru zahrad vnitrobloků.</li> <li>· minP = není stanoven</li> </ul> <p><b>v návaznosti na VP:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· bez podmínek</li> </ul> <p><b>individuální zástavba - rodinný dům:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· max. zastavitelnost pozemku = 180 m<sup>2</sup>, KN = 0,6</li> </ul> <p><b>řadová zástavba:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· HS není stanoven, KN = 0,65, zahradní vnitroblok</li> </ul>
<b>uspořádání veřejných prostranství</b>	<p>Veřejná prostranství převážně zpevněná jsou typická nezpevněným lemem se solitérními přírodními prvky (stromy, keři). Prostranství Brněnská - Čechova je převážně nezpevněné parkového charakteru. Prostranství Nádražní je převážně zpevněné se stromořadím. Prostor přírodní osnovy Řičky je typický převážně nezpevněnými břehy a přírodním korytem.</p> <p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· nezpevněný lem prostranství</li> </ul> <p><b>v ploše VP:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· prostranství Brněnská - Čechova s převahou nezpevněných ploch</li> <li>· prostranství Nádražní s převahou zpevněných ploch, parkování řešit v rámci parkových úprav (integrovat do stromořadí)</li> </ul>
<b>uspořádání zástavby</b>	<p>Charakter jádra lokality udává řadová rostlá obytná zástavba (typicky bloky zástavby kolem prostranství Brněnská - Čechova ). Ostatní obytná zástavba tvoří převážně řadovou blokovou zástavbu se zahradními vnitrobloky. Novodobá obytná zástavba je převážně skupinová nebo individuální, bytové domy solitérní. Zahrady obsahují vedlejší stavby (hospodářské a účelové stavby). Orientace zástavby k veřejnému prostranství je převážně ortogonální, převážně okapová.</p> <p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· orientace zástavby okapová (sVP)</li> <li>· řadová zástavba se zahradními vnitrobloky</li> <li>· max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství dle navazující zástavby</li> </ul>
<b>uspořádání přírodních prvků</b>	<p>Přírodní prvky jsou uspořádány jako skupiny porostů podél veřejných prostranství a komunikací (Kollárova, Sušilova), nebo jako fragmenty stromořadí (Nádražní).</p> <p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rozvíjet liniové přírodní prvky podél komunikací, cestní sítě v krajině a nábřeží Řičky</li> </ul>
<b>specifické uspořádání</b>	<p>Specifické uspořádání tvoří krajinné rozhraní na západním horizontu města.</p> <p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· krajinné rozhraní rozvíjet jako přírodně rekreační zázemí (pobytové louky vymezené stromořadím a skupinami stromů) a kulturní divočinu města (zahrady, sady)</li> </ul>



VP<sub>v</sub> 05.1.1

rezerva rozvoje

VP<sub>v</sub> 05.1.2

rozvo ověřené plochy  
smíšené obytné



---

## 05 Brněnské příměstí

---

### 05.1 celek Nádražní terasa

---

Západní horizont města předměstský

---

#### Vymezení

Lokalita je vymezena ze severu a východu železniční tratí, z jihu okrajem města a ze západu rozvojovými plochami pro bydlení a krajinným rozhraním.

Zájmové území zahrnuje na severu zástavbu ulic Brněnská pole a Jungmannova, na východě koreluje s hranicí lokality, na jihu a západě zahrnuje část krajiny navazující na krajinné rozhraní.

---

#### Kompozice

Veřejná prostranství vedlejší tvoří prostranství:

VP<sub>v</sub>05.1.1 – Nádražní park

Soustava veřejných prostranství převážně parkového charakteru. Část prostranství severně od železniční trati je stávající, část prostranství jižně od železniční trati je návrhová a souvisí s využitím rozvojové oblasti Troje.

VP<sub>v</sub>05.1.2 – Husova – Wurmova

Veřejné prostranství na křížení ulic Husova a Wurmova převážně zpevněné s parkovými úpravami tvoří místní centrum na spojení stávajícího a rozvojového obytného území.

Ostatní významná prostranství jsou parkově upravená prostranství hřišť na křížení ulic Švehlova – Jiráskova a Wurmova – Hybešova.

Významný pohledový horizont tvoří linie ulice Švehlova.

---

#### Charakter

Lokalita je převážně sídelní venkovského a příměstského charakteru.

Struktura zástavby je převážně bloková nebo modernistická.

Charakter lokality udává struktura zástavby ulic Jiráskova a Hybešova se skupinovou nebo řadovou zástavbou a profilem veřejného prostranství s předzahrádkami a travnatými pásy.

Zástavba lokality je heterogenní, převládá řadová a skupinová obytná zástavba (ulice Wurmova, Hybešova, Jiráskova, Husova a Vrchlického), doplněná novodobou solitérní zástavbou (ulice Švehlova) a areálovou zástavbou (ulice Kobylnická, Hybešova, Husova a Švehlova).

Charakteristické je proměnlivé měřítko zástavby a nejednotná výška korunní římsy. Objemové řešení zástavby převážně sleduje rozvržení uliční sítě, výjimku tvoří solitérní zástavba.

Areály smíšené produkční zástavby tvoří uzavřené samostatné celky napojené na komunikační síť.

---

<b>Prvky</b>	<b>plošné řešení zástavby</b>	<p>Charakter plošného řešení skupinové a řadové obytné zástavby udávají stavby s typickým poměrem stran hlavní stavby 1:1,2 až 1:1,5. Charakter novodobé řadové obytné zástavby udávají stavby s typickým poměrem stran kolem 1:2 (např. řadové domy v ulici Jiráskova č.p. 1533, 1545). Charakter solitérní obytné zástavby udávají stavby s typickým poměrem stran hlavní stavby větším než 1:3 (např. bytové domy v ulici Švehlova, č.p. 1741, 1742).</p>
		<p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· minimální poměr stran smíšené obytné zástavby (hlavní stavby) 1:1,2 mimo řadovou zástavbu</li> </ul>
	<b>výškové řešení zástavby</b>	<p>Charakter výškového řešení skupinové a řadové obytné zástavby udávají převážně stavby o výškové hladině 1NP (např. č.p. 823, 874) až 2NP (např. č.p. 727, 740), případně 2NP + podkroví (např. č.p. 945). Charakter solitérní zástavby udávají převážně stavby o výškové hladině 3 - 4 NP, výjimku tvoří solitérní bytové domy č.p. 1489-1496 v ulici Švehlova. Zástavba smíšená produkční nepřesahuje výšku 8 - 10 m, provozní a administrativní stavby mají převážně 2 NP, případně 3NP.</p>
		<p>Charakter střešní krajiny nízkopodlažní zástavby udávají stavby s šikmými střechami, typicky sedlovými, lokálně polovalbovými. Charakter střešní krajiny novodobé nízkopodlažní udávají stavby s plochými střechami nebo šikmými s nízkým sklonem. Charakter vysokopodlažní zástavby udávají stavby s plochými nebo šikmými střechami (sedlovými, nebo polovalbovými). Střešní krajina obsahuje lokálně prvky vikýřů, u zástavby převážně obytné se jedná převážně o štítový nebo samostatný vikýř. Zástavba smíšená produkční má charakter halových staveb - se sedlovou střechou nízkých sklonů nebo plochou střechou, administrativní a provozní stavby mají plochou nebo šikmou střechu.</p>
		<p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výšková hladina zástavby max. 2 NP + podkroví / ustoupené podlaží</li> </ul> <p><b>zástavba smíšená produkční:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výška zástavby max. 10 m</li> </ul>
	<b>charakter přírodních prvků</b>	<p>Přírodní prvky tvoří zejména solitérní stromy a skupiny stromů ve veřejných prostranstvích (Hybešova, Kollárova, Wurmova), parkové úpravy prostranství na křižení ulice Švehlova - Jiráskova a Wurmova - Hybešova a zahradní vnitrobloky.</p>
		<p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· chránit přírodní charakter zahradních vnitrobloků a parkových úprav prostranství na křižení ulice Švehlova - Jiráskova a Wurmova - Hybešova</li> <li>· při řešení rozvojových ploch zachovat v maximální míře stávající přírodní prvky</li> <li>· rozvíjet přírodní prvky v souladu s jejich charakterem, využívat místních dřevin</li> </ul>
	<b>specifické prvky</b>	<p>Specifické stavební prvky tvoří vedlejší veřejné prostranství Husova - Wurmova. Specifické přírodní prvky tvoří Nádražní park.</p>
		<p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· architektonické prvky staveb (objemové řešení, řešení fasád, řešení střešní krajiny), rozvíjet v souladu s charakterem zástavby, u novostaveb bez historizujících detailů, u přestaveb s maximální mírou zachování architektonické a stavební podstaty stavby</li> <li>· prostranství Nádražní park rozvíjet jako parkové prostranství pobytového charakteru, kultivovat prostor v okolí vlakové zastávky a posilovat prostupnost koridoru železnice</li> </ul>

<b>velikost a zastavitelnost pozemků</b>	Velikost pozemků skupinové a řadové obytné zástavby je typicky 300 – 600 m <sup>2</sup> . Velikost pozemků novodobé skupinové a řadové obytné zástavby je typicky 200 – 300 m <sup>2</sup> . Obvyklá míra zastavění pozemků skupinové a řadové obytné je typicky kolem 20-30% (např. parc.č. 2346+2347, 2551+2552, 3791+3792). Obvyklá míra zastavění pozemků vysokopodlažní obytné zástavby je typicky kolem 35% (např. bytové domy v ulici Švehlova).
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· HS = 0,25</li> <li>· KN = 0,6; zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území a zachování charakteru zahrad vnitrobloků.</li> <li>· minP = 800 m<sup>2</sup> v plochách smíšených obytných, zahradní vnitroblok</li> </ul> <p><b>individuální zástavba - rodinný dům:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· max. zastavitelnost pozemku = 180 m<sup>2</sup>, KN = 0,6</li> </ul> <p><b>řadová zástavba:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· HS není stanoven, KN = 0,65, zahradní vnitroblok</li> </ul> <p><b>zástavba smíšená produkční:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· HS není stanoven, KN = 0,3</li> </ul>
<b>uspořádání veřejných prostranství</b>	<p>Veřejná prostranství převážně zpevněná jsou typická nezpevněným lemem se soliterními přírodními prvky (stromy, keři) (např. Hybešova, Jiráskova, Husova, Wurmova). Prostranství Husova - Wurmova je převážně zpevněné. Prostranství Nádražní park je převážně nezpevněné.</p> <p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· nezpevněný lem prostranství</li> </ul> <p><b>v ploše VP<sub>v</sub>:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· prostranství Husova - Wurmova s převahou zpevněných ploch</li> <li>· prostranství Nádražní park s převahou nezpevněných ploch, parkování řešit v rámci parkových úprav (např. integrovat do stromořadí)</li> </ul>
<b>uspořádání zástavby</b>	<p>Nízkopodlažní obytná zástavba je převážně řadová nebo skupinová se zahradními vnitrobloky. Zahrady obsahují vedlejší stavby (hospodářské a účelové stavby). Vysokopodlažní obytná zástavba je převážně soliterní, případně blokova s uzavřenými zahradami. Orientace zástavby k veřejnému prostranství je převážně ortogonální.</p> <p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· orientace zástavby štítová (kVP) nebo okapová (sVP), pro zástavbu smíšenou produkční se použije přiměřeně</li> <li>· řadová a skupinová zástavba se zahradními vnitrobloky</li> <li>· max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství dle navazující zástavby</li> </ul>
<b>uspořádání přírodních prvků</b>	<p>Přírodní prvky jsou uspořádány jako skupiny porostů (Hybešova, Jiráskova) nebo fragmenty stromořadí (Husova) podél veřejných prostranství a komunikací.</p> <p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rozvíjet liniové přírodní prvky podél komunikací a cestní sítě v krajině</li> </ul>
<b>specifické uspořádání</b>	<p>Specifické uspořádání tvoří krajinné rozhraní na západním horizontu města.</p> <p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· krajinné rozhraní rozvíjet jako přírodně rekreační zázemí (pobytové louky vymezené stromořadím a skupinami stromů) a kulturní divočinu města (zahrady, sady)</li> </ul>



VP<sub>v</sub>05.2.4

rozvojové plochy  
smíšené obytné

rozvojové plochy  
smíšené obytné

VP<sub>v</sub>05.2.1

VP<sub>v</sub>05.2.5

VP<sub>v</sub>05.2.2

VP<sub>v</sub>05.2.3

---

## 05 Brněnské příměstí

---

### 05.2 celek Brněnská terasa

---

Západní horizont města příměstský

---

#### Vymezení

Lokalita je vymezena ze severu okrajem města, z východu Městským parkem a zástavbou ulic Bezručova a Sušilova, z jihu železniční tratí a zástavbou ulice Brněnská pole a ze západu krajinným rozhraním, rozvojovými plochami kolem ulice Brněnská a zástavbou ulic Seifertova a Hrubínova.

Zájmové území zahrnuje na severu část krajiny navazující na krajinné rozhraní, na východě zástavbu ulic Bezručova, Sušilova a Jungmannova, na jihu prostor Nádražního parku a na západě zahrnuje část krajiny navazující na krajinné rozhraní.

---

#### Kompozice

Veřejná prostranství vedlejší tvoří prostranství:

VPv05.2.1- Nerudova - Sušilova

Soustava veřejných prostranství převážně parkového charakteru tvoří základní kompoziční osnovu části lokality severně od ulice Brněnská.

VPv05.2.2 - Brněnská pole

Veřejné prostranství v ulici Brněnská pole tvoří funkční jádro části lokality jižně od ulice Brněnská.

VPv05.2.3 - Nádražní park

Soustava veřejných prostranství převážně parkového charakteru. Část prostranství severně od železniční trati je stávající, část prostranství jižně od železniční trati je návrhová a souvisí s využitím rozvojové oblasti Troje.

VPv05.2.4 - Brněnský park

Veřejné prostranství převážně parkového charakteru, tvoří parkové zázemí smíšené obytné zástavbě a vstup do města z krajiny, resp. krajinné cestní sítě směrem na Padělky a Zlámaniny.

VPv05.2.5 - Tuřanský park

Veřejné prostranství převážně parkového charakteru, tvoří parkové zázemí smíšené obytné zástavbě a vstup do města z krajiny, resp. krajinné cestní sítě směrem na Troje a ulici Evropská.

Ostatní významným prostranstvím je parkově upravené napojení ulice Sušilova na PP Andělka a Čertovka.

Významný pohledový horizont tvoří zástavba ulic Brněnská pole a Těsnohlídkova.

---

#### Charakter

Lokalita je převážně sídelní příměstského charakteru.

Struktura zástavby je převážně bloková nebo modernistická.

Charakter a zástavba lokality je heterogenní a udává jej vztah solitérní zástavby bytových domů (ulice Těsnohlídkova - západní část, Brněnská a Brněnská pole) a skupinové nebo individuální zástavby rodinných domů (zejména Nerudova, Těsnohlídkova - východní část a Seifertova).

Smíšená produkční zástavba je orientována na ulici Brněnská a vytváří samostatné areálové struktury.

Charakteristické je proměnlivé měřítko zástavby a nejednotná výška korunní římsy. Objemové řešení zástavby převážně sleduje rozvržení uliční sítě, výjimku tvoří solitérní zástavba.

Areály smíšené produkční zástavby tvoří uzavřené samostatné celky napojené na komunikační síť.

---

Prvky	<b>plošné řešení zástavby</b>	<p>Charakter plošného řešení skupinové a řadové obytné zástavby udávají stavby s typickým poměrem stran hlavní stavby kolem 1:1,2 (např. v ulici Nerudova č.p. 1339). Charakter novodobé individuální obytné zástavby udávají stavby s typickým poměrem stran 1:1,3 až 1:1,5 (např. v ulici Seifertova č.p. 1844). Charakter solitérní obytné zástavby udávají stavby s typickým poměrem stran hlavní stavby 1:1,2 (bytové domy v ulici Brněnská pole), 1:3,5 (bytové domy na jižní straně ulice Brněnská), až 1:6 (bytové domy v ulici Těsnohlídkova).</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· minimální poměr stran smíšené obytné zástavby (hlavní stavby) 1:1,5 mimo řadovou zástavbu</li> </ul>
	<b>výškové řešení zástavby</b>	<p>Charakter výškového řešení skupinové, řadové a individuální obytné zástavby udávají převážně stavby o výškové hladině 1NP+podkroví (např. č.p. 1341, 1844) až 2NP (např. č.p. 1127, 1368), případně 2NP+podkroví (např. č.p. 1337, 1570). Charakter solitérní zástavby udávají převážně stavby o výškové hladině 3 – 5 NP. Zástavba smíšená produkční nepřesahuje výšku 6–8 m.</p> <p>Charakter střešní krajiny nízkopodlažní zástavby udávají stavby s šikmými střechami, typicky sedlovými, valbovými nebo polovalbovými. Charakter střešní krajiny novodobé nízkopodlažní udávají stavby s plochými střechami nebo šikmými valbovými a polovalbovými. Charakter vysokopodlažní zástavby udávají stavby s plochými nebo šikmými střechami valbovými. Střešní krajina obsahuje lokálně prvky vikýřů, u zástavby převážně obytné se jedná převážně o štítový nebo samostatný vikýř. Zástavba smíšená produkční má charakter halových staveb s plochou střechou.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výšková hladina zástavby max. 2 NP + podkroví / ustoupené podlaží</li> </ul> <p><b><u>solitérní zástavba a zástavba v rozvojových plochách B40 až B43:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výšková hladina zástavby max. 4 NP + podkroví / ustoupené podlaží</li> </ul> <p><b><u>zástavba smíšená produkční:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výška zástavby max. 10 m</li> </ul>
	<b>charakter přírodních prvků</b>	<p>Přírodní prvky tvoří zejména solitérní stromy a skupiny stromů ve veřejných prostranstvích (Nerudova, Sušilova, Kollárova, Nad Zámkem, Těsnohlídkova), parkové úpravy prostranství Nerudova – Sušilova a zahradní vnitrobloky.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· chránit přírodní charakter zahradních vnitrobloků a parkových úprav prostranství Nerudova – Sušilova</li> <li>· při řešení rozvojových ploch zachovat v maximální míře stávající přírodní prvky</li> <li>· rozvíjet přírodní prvky v souladu s jejich charakterem, využívat místních dřevin</li> </ul>
	<b>specifické prvky</b>	<p>Specifické stavební prvky tvoří vedlejší veřejná prostranství (prostranství Nerudova-Sušilova, Brněnská pole).</p> <p>Specifické přírodní prvky tvoří Nádražní park, Brněnský park, Tuřanský park.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· architektonické prvky staveb (objemové řešení, řešení fasád, řešení střešní krajiny), rozvíjet v souladu s charakterem zástavby, u novostaveb bez historizujících detailů, u přestaveb s maximální mírou zachování architektonické a stavební podstaty stavby</li> <li>· prostranství Nádražní park, kultivovat prostor v okolí vlakové zastávky a posilovat prostupnost koridoru železnice</li> <li>· prostranství Brněnský park a Tuřanský park rozvíjet jako parkové prostranství pobytového charakteru, jako vstup do města z krajiny</li> </ul>

<b>velikost a zastavitelnost pozemků</b>	Velikost pozemků skupinové a řadové obytné zástavby je typicky 600 – 800 m <sup>2</sup> . Velikost pozemků novodobé individuální obytné zástavby je typicky 700 – 1200 m <sup>2</sup> . Obvyklá míra zastavění pozemků skupinové a řadové obytné je typicky kolem 15–25% (např. parc.č. 1402+1403, 1330+1331). Obvyklá míra zastavění pozemků vysokopodlažní obytné zástavby je typicky kolem 20% (např. bytové domy v ulici Brněnská pole, Těsnohlídkova, Brněnská).
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· HS<sub>m</sub>=0,2</li> <li>· KN<sub>m</sub>=0,6; zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území a zachování charakteru zahrad vnitrobloků.</li> <li>· minP = 800 m<sup>2</sup> v plochách smíšených obytných</li> </ul> <p><b>individuální zástavba - rodinný dům:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· max. zastavitelnost pozemku = 160 m<sup>2</sup>, KN = 0,65</li> </ul> <p><b>řadová zástavba:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· HS není stanoven, KN = 0,6</li> </ul> <p><b>soliterní zástavba a zástavba v rozvojových plochách B40 až B43:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· HS není stanoven, KN=0,7</li> </ul> <p><b>zástavba smíšená produkční:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· HS není stanoven, KN=0,3</li> </ul>
<b>uspořádání veřejných prostranství</b>	Veřejná prostranství převážně zpevněná jsou typická nezpevněným lemem se soliterními přírodními prvky (stromy, keři) (např. Nerudova), v novodobé zástavbě se nezpevněný lem prostranství nevyskytuje. Prostranství Nerudova je s výrazným podílem nezpevněných ploch. Prostranství Nádražní park (stávající severní část) je převážně nezpevněné.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· převážně nezpevněný lem prostranství</li> </ul> <p><b>v ploše VPv:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· prostranství Nerudova – zachovat podíl nezpevněných ploch</li> <li>· prostranství Nádražní park, Brněnský park a Tuřanský park s převahou nezpevněných ploch</li> </ul>
<b>uspořádání zástavby</b>	Nízkopodlažní obytná zástavba je převážně řadová nebo skupinová se zahradními vnitroblokami. Novodobá nízkopodlažní obytná zástavba je převážně individuální. Zahrady obsahují vedlejší stavby (hospodářské a účelové stavby) a lokální vybavení (dětská hřiště, sportoviště). Vysokopodlažní obytná zástavba je převážně soliterní, případně bloková s uzavřenými zahradami. Orientace zástavby k veřejnému prostranství je převážně ortogonální.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· orientace zástavby štítová (kVP) nebo okapová (sVP), pro zástavbu smíšenou produkční se použije přiměřeně</li> <li>· řadová a skupinová zástavba se zahradními vnitroblokami</li> <li>· max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství dle navazující zástavby</li> </ul>
<b>uspořádání přírodních prvků</b>	Přírodní prvky jsou uspořádány jako skupiny porostů (Sušilova, Kollárova) nebo fragmenty stromořadí (Nerudova, Těsnohlídkova) podél veřejných prostranství a komunikací.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rozvíjet liniové přírodní prvky podél komunikací a cestní sítě v krajině</li> </ul>
<b>specifické uspořádání</b>	Specifické uspořádání tvoří krajinné rozhraní na západním horizontu města.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· krajinné rozhraní rozvíjet jako přírodně rekreační zázemí (pobytové louky vymezené stromořadím a skupinami stromů) a kulturní divočinu města (zahrady, sady)</li> </ul>



severní část lokality – mezi Bedřichovicemi a Podolím, zvlněná krajina středního měřítka



střední část lokality – mezi Šlapanicemi a Bedřichovicemi, krajina zářezu Řičky malého měřítka



jižní část lokality – jižní okraj Šlapanic, prostor říční nivy Řičky



jižní část lokality – jižní okraj správního území města, kobylnické rybníky v říční nivě Řičky



## 11 Údolí Řičky

Krajinná osnova prostoru města

### Vymezení

Lokalita je určena prostorem říční nivy Řičky a přilehlými svahy říčního údolí.

Jižní část lokality je vymezena ze severu jižním okrajem Šlapanic, z východu říční nivou a svahy údolí Rokečnice a Prackého potoka, z jihu prostorem bývalých kobylnických rybníků a ze západu terénní hranou Tuřanské plošiny, Bezděkovem a Bredovkou.

Střední část lokality je z severu vymezena jižním okrajem Bedřichovic, z východu terénní hranou Velkého hájku se zahrádkářskými osadami, z jihu severním okrajem Šlapanic a ze západu okrajem zahrádkářské osady Padělky.

Severní část lokality je vymezena ze severu jižním okrajem Podolí, z východu prostorem bývalého Podolského rybníka, z jihu severním okrajem Bedřichovic a ze západu hřebenem Malých polí.

Zájmové území tvoří prostor okolí toku (koryto a nábřeží) na celém průběhu správním územím města.

### Kompozice

Osnovu lokality tvoří tok Řičky.

Krajinné dominanty jsou morfologické útvary PP Andělka a Čertovka, Velký hájek, Návrší a Horka.

Významným prostorovým celkem je plocha říční nivy Řičky a jejích přítoků.

Významný pohledový horizont tvoří morfologická hrana údolí Řičky, vymezující hranici lokality.

Západní horizont jižní části lokality vymezuje Bezděkov a Bredovka, střední části lokality PP Andělka a Čertovka a svahy zahrádkářské osady Padělky a severní části svahy Malých polí.

Východní horizont jižní části lokality vymezuje přibližně silnice III/15287, střední části lokality terénní hrana nad zahrádkářskými osadami Velký hájek a Hřbitovní a severní části lokality PP Návrší a PP Horka.

### Charakter

Lokalita je převážně krajinná.

Zástavbu lokality tvoří převážně stavby pro rodinnou rekreaci v zahrádkářských osadách, nebo zemědělské stavby a stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu, ojediněle stavby pro bydlení (např. č.p. 1308). Některé stavby pro rodinnou rekreaci mají parametry staveb pro bydlení (např. č.ev. 590, 623 podél silnice III/4171). V severní části lokality se nachází zástavba smíšená produkční (ulice Podolská).

Charakter lokality udává prostor toku Řičky, krajina je malého až středního měřítka. Nábřeží Řičky má přírodní charakter a je lemováno stromořadím a skupinami stromů. Řička zakládá prostor říční nivy, který představuje potenciál přírodně rekreačního využití. Jeho stávající využití je převážně extenzivní zemědělské. Předpokládá se změna využití na nivní louky a porosty a posilování retenčních schopností krajiny, případně v kombinaci s drobným zemědělstvím a kulturní divočinou (sady a zahrady).

Charakter svahů údolí jižní části lokality udávají zahrádkářské osady Bezděkov, Bredovka a Nádražní. Na zahrádkářské osady navazují plošné i liniové porosty (interakční prvky) zejména na terénních hranách. Ty doplňují izolované skupiny porostů (plošné interakční prvky) v návaznosti na cestné síť v krajině. Krajina jižní části lokality je převážně rovinatá (plochy říční nivy), nebo jemně zvlněná.

Charakter svahů střední části lokality udávají lesní porosty na terénních hranách s přírodními památkami a zahrádkářské osady Padělky, Hájek a Hřbitovní. Krajina střední části lokality tvoří terénní soutěsku mezi Šlapanicemi a Bedřichovicemi se strmými svahy údolí.

Charakter svahů severní části lokality udává prostor říční nivy Řičky resp. prostoru bývalých vodních ploch podolského rybníka, s fragmenty sadů a zahrad. Krajina severní části lokality je jemně zvlněná s výraznými dominantami terénních útvarů Návrší a Horka.

Prvky	<b>plošné řešení zástavby</b>	<p>Charakter plošného řešení staveb pro rodinnou rekreaci udávají stavby se zastavěnou plochou mezi 20–50 m<sup>2</sup>, poměr stran hlavní stavby je různorodý. Charakter plošného řešení zástavby smíšené produkční odpovídá způsobu využití.</p> <p>Podmínky plošného řešení zástavby nejsou s ohledem na charakter zástavby stanoveny.</p>
	<b>výškové řešení zástavby</b>	<p>Charakter výškového řešení staveb pro rodinnou rekreaci a staveb pro bydlení udávají stavby o výškové hladině 1NP, případně 1NP+podkrovní.</p> <p>Charakter střešní krajiny udávají stavby s šikmými střechami, typicky sedlovými, valbovými nebo pultovými. Zástavba smíšená produkční má charakter halových staveb s pultovou střechou.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výšková hladina zástavby max. 1 NP + podkrovní</li> </ul> <p><b><u>zástavba smíšená produkční:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výška zástavby max. 8 m</li> </ul>
	<b>charakter přírodních prvků</b>	<p>Přírodní prvky tvoří solitérní stromy, skupiny stromů, remízky a stromořadí podél silničních komunikací a toku Říčky, zahrady, sady a lesní a nelesní porosty na terénních hranách a svazích údolí Říčky a zemědělská půda zejména v prostoru říční nivy Říčky.</p> <p>Charakter krajiny jižní části lokality udává struktura rozlehlých půdních bloků (až ~ 20 ha), které jsou členěny doprovodnými porosty podél staveb dopravní infrastruktury, případně zahrádkářskými osadami. Charakter krajiny střední části lokality udávají částečně zalesněné strmé svahy údolí Říčky a zahrady a sady převážně na východních svazích údolí. Charakter krajiny severní části lokality udává struktura půdních bloků do ~ 10 ha, které navazují na fragmenty sadů a zahrad podél nábřeží Říčky. V prostoru říční nivy jsou patrné fragmenty remízů podél historických ramen Říčky.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· chránit a rozvíjet přírodní charakter koryta a přítoků Říčky, posilovat podíl nivních luk, případně sadů a zahrad v prostoru říční nivy</li> <li>· chránit a rozvíjet plošné přírodní prvky v krajině (fragmenty sadů a zahrad, remízů a skupin porostů) jako základ biodiverzity území</li> <li>· rozvíjet přírodní prvky v souladu s jejich charakterem, využívat místních dřevin</li> </ul>
	<b>specifické prvky</b>	<p>Specifické prvky krajiny tvoří prostory bývalých rybníků v říční nivě Říčky (Podolský rybník, kobylnické rybníky) a navržený koupací biotop.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· plochy bývalých rybníků postupně transformovat v nivní louky a omezit jejich využití pro strojní zemědělské využití (intenzivní zemědělství za použití těžké techniky) z důvodu ochrany nivní půdy; zachovat nezastavitelné z důvodu ochrany retenční schopnosti prostoru říční nivy Říčky</li> <li>· koupací biotop řešit s důrazem na citlivé krajinné řešení tak, aby nebyl narušen prostor říční nivy Říčky</li> </ul>

<b>velikost a zastavitelnost pozemků</b>	Velikost pozemků staveb pro rodinnou rekreaci je různorodá dle jejich polohy a terénní konfigurace. Obvyklá míra zastavění pozemků staveb pro rodinnou rekreaci je typicky kolem 1-2%, typická zastavěná plocha je kolem 20-50 m <sup>2</sup> . Některé stavby pro rodinnou rekreaci jsou větších výměr (nad 100 m <sup>2</sup> ). Míra zastavění zástavby smíšené produkční odpovídá způsobu využití.
	<p><b>podmínky</b></p> <p><b><u>zahrádkářské osady</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· stavby pro zahrádkářskou činnost a zahradní chaty – max. 12 m<sup>2</sup></li> <li>· <b><u>zástavba smíšená produkční:</u></b></li> <li>· HS není stanoven, KN=0,5</li> </ul>
<b>uspořádání veřejných prostranství</b>	<p>Veřejná prostranství tvoří převážně silnice a účelové komunikace, které jsou součástí cestní sítě v krajině, často doplněné o odvodňovací příkopy podél komunikace a přírodní prvky (stromořadí, remízy). Páteř veřejných prostranství tvoří pěší a cyklotrasa/stezka podél nábřeží Říčky. Ostatní veřejná prostranství tvoří navazující cestní síť v krajině vedená po terénních hranách údolí Říčky.</p> <p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rozvíjet pěší prostupnost lokality, zejména podél nábřeží Říčky na průběhu celým správním územím města a v příčném směru mezi nábřežím Říčky a cestní sítí na terénních hranách údolí Říčky</li> <li>· vést pěší a cyklo trasy tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajině, zejména terénní hranu Bezděkova a Bredovky, PP Andělka a Čertovka, Velký hájek, Návrší a Horka</li> </ul>
<b>uspořádání zástavby</b>	<p>Zástavba zahrádkářských osad je převážně individuální v oplocených nebo neoplocených zahradách. Orientace zástavby k veřejnému prostranství je převážně ortogonální. Zástavba smíšená produkční je areálová.</p> <p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· orientace zástavby štítová (kVP) nebo okapová (sVP), pro zástavbu smíšenou produkční se použije přiměřeně</li> <li>· individuální zástavba</li> <li>· max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství dle navazující zástavby</li> </ul> <p><b><u>zahrádkářská osada Padělky</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· část pozemku v návaznosti na prvky ÚSES a krajinné rozhraní bez oplocení, neplatí pro pozemky v návaznosti na silnici III/4171 a cyklostezku 5005</li> </ul>
<b>uspořádání přírodních prvků</b>	<p>Přírodní prvky jsou uspořádány jako stromořadí a remízy podél komunikací nebo jako plošné porosty, sady a zahrady na terénních hranách. V jižní části lokality jsou přírodní prvky uspořádány převážně podél terénních hran údolí Říčky a komunikací a vymezují prostor říční nivy. Ve střední části lokality tvoří přírodní prvky souvislé porosty na svazích údolí Říčky, které severním směrem přechází ve strukturu zahrádkářských osad s lánovým uspořádáním sadů a zahrad. V severní části lokality jsou přírodní prvky, zejména fragmenty zahrad a sadů, uspořádány podél nábřeží Říčky a rozšiřují prostor říční nivy.</p> <p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rozvíjet liniové přírodní prvky podél komunikací a cestní sítě v krajině</li> <li>· rozvíjet plošné přírodní prvky (skupiny porostů, zahrady, sady) podél terénních hran údolí Říčky v jižní části lokality, rozvíjet zahrady, sady od nábřeží Říčky směrem do krajiny</li> <li>· členit půdní bloky liniovými a plošnými přírodními prvky podél stávajících a obnovených cest v krajině</li> </ul>
<b>specifické uspořádání</b>	<p>Specifické uspořádání tvoří prostor říční nivy Říčky a koridor modernizace trati č. 300 a 340 Brno – Přerov. Koridor vede mezi jižním okrajem Šlapanic a Bredovkou a dále souběžně se stávající tratí přes údolí Říčky</p> <p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· prostor říční nivy Říčky rozvíjet jako nivní biotop pro posílení retenční schopnosti krajiny (nivní louky, sady, zahrady) s prvky přírodně rekreačního využití (pobytové louky vymezené skupinami stromů) umístovaného v návaznosti na cestní síť v krajině</li> <li>· minimalizovat plošný zábor a terénní modelaci krajiny, protihluková opatření řešit přírodními prvky nebo ve standardu nízkých protihlukových stěn</li> </ul>



těžiště lokality - návrší Žurán



pohled z Žuráně na Bedřichovice, zvlněná krajina středního měřítka



pohled z Žuráně na Šlapanice, rovinná krajina velkého měřítka



Široká pole, pohled na Žurán od Jiříkovic, rovinná krajina velkého měřítka

---

## 12 Pod Žurání

---

Ikona krajiny slavkovských bojišť

---

### Vymezení

Lokalita je určena krajinným prostorem návrší Žuráň, ze severu dálnicí D1, z východu tokem Roketnice, z jihu svahy údolí Roketnice a Říčky a ze západu východním horizontem města, ulicí Zemědělská, Hřbitovní a PP Velký hájek, Návrší a Horka.

Zájmové území tvoří prostor přiléhající části zastavěného území na východním horizontu města.

---

### Kompozice

Těžiště lokality tvoří vrch Žuráň.

Krajinnou dominantou je umělé návrší Žuráň s charakteristickou dvojicí stromů na holém oblém návrší.

Významným prostorovým celkem je areál cihelny s dobývacím prostorem Šlapanice a zemědělský areál.

Významný pohledový horizont tvoří východní horizont města Šlapanice a soustava PP Velký hájek, Návrší a Horka.

Východní horizont města z volné krajiny tvoří zejména linie silnice III/15278, krajinné rozhraní mezi ulicemi Ponětovská a Jiříkovská a hranice zemědělského areálu a areálu cihelny.

Významnou stavební dominantou je památník a mohyla Žuráň.

---

### Charakter

Lokalita je převážně krajinná.

Zástavbu lokality tvoří převážně zástavba smíšená produkční, zástavba zemědělského areálu a areálu cihelny. Zástavba je převážně velkoplošná halová.

Charakter lokality udává návrší Žuráň, viditelné z širšího okolí. Žuráň je krajinnou prostorovou i významovou dominantou celého území krajinné památkové zóny „Bojiště bitvy u Slavkova“. Mohyla je zároveň významným archeologickým nalezištěm.

Návrší Žuráň má oblá pravidelný tvar, mimo charakteristické dvojice stromů je bez dalších porostů.

V blízkosti mohyly se nachází dvě skupiny porostů, jedna západně na terénní hraně navazující na soustavu PP na západním okraji lokality, druhá pravidelného tvaru v místě bývalých technických zařízení.

Krajina lokality je převážně polní, velkého měřítka, rovinatá až mírně svažité jižním směrem, do údolí Roketnice a Říčky. Je definována rozlehlými půdními bloky, členěnými pouze silničními komunikacemi, doprovázenými stromořadím nebo remízem.

---

Prvky	<b>plošné řešení zástavby</b>	<p>Charakter plošného řešení zástavby smíšené produkční odpovídá způsobu využití. Zástavba je převážně halová obdélného tvaru.</p> <p>Podmínky plošného řešení zástavby nejsou s ohledem na charakter zástavby stanoveny.</p>
	<b>výškové řešení zástavby</b>	<p>Charakter výškového řešení zástavby smíšené produkční udávají stavby o výškové hladině 1 - 2 NP a výšky převážně do 8-10 m. Tato výšková hladina zástavby je maximální s ohledem na exponovanou polohu zástavby smíšené produkční na pohledovém horizontu města, resp.. údolí Říčky. Stavba č.p. 1834 nevhodně přesahuje svým objemovým, zejména výškovým řešením limity charakteru lokality.</p> <p>Charakter střešní krajiny udávají stavby s šikmou střechou nízkých sklonů, převážně sedlovou, nebo stavby se střechou plochou.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <p><b><u>zástavba smíšená produkční:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· výška zástavby max. 8 m</li> </ul>
	<b>charakter přírodních prvků</b>	<p>Přírodní prvky tvoří solitérní stromy, skupiny stromů, remízky a stromořadí podél silničních komunikací a skupiny stromů a fragmenty nelesních porostů v polích.</p> <p>Charakter krajiny udává struktura rozlehlých půdních bloků (až ~ 90 ha), které jsou členěny silničními komunikacemi a polními cestami s doprovodnými porosty.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· chránit a rozvíjet fragmenty nelesních porostů jako základ biodiverzity území</li> <li>· rozvíjet přírodní prvky v souladu s jejich charakterem, využívat místních dřevin</li> </ul>
	<b>specifické prvky</b>	<p>Specifický prvek krajiny tvoří návrší mohyly Žuráň. Mohyla je umělý útvar z hlíny a kamení o průměru cca 65 m a výšce cca 10 m, je významným archeologickým nalezištěm se zbytky hrobových komor.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· chránit dominantní pozici a působení návrší Žuráň v krajině Šlapanicka, chránit tvar a charakter návrší včetně komponovaného prostoru pomníku obětem Napoleonských válek</li> <li>· zajistit zachování pohledových vazeb z krajiny na mohylu Žuráň, zejména ze silnice II/430, ulice Pod Žurání, pěší stezky označником Žuráň - pam.,odb. a PP Návrší, silnice III/15286 a ulice Ponětovká</li> </ul>

<b>velikost a zastavitelnost pozemků</b>	Velikost pozemků zástavby smíšené produkční odpovídá způsobu využití. Obvyklá míra zastavění pozemků odpovídá způsobu využití, typicky kolem 25-30%, významný je podíl zpevněných ploch, až 50-60%. V plochách těžby a dobývacích prostorech se stavby (mimo komunikace) nenachází.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>zástavba smíšená produkční:</b></li> <li>· HS není stanoven, KN=0,2</li> <li>· <b>plochy těžby:</b></li> <li>· HS = 0,0</li> </ul>
<b>uspořádání veřejných prostranství</b>	Veřejná prostranství tvoří převážně silnice a účelové komunikace, které jsou součástí cestní sítě v krajině, často doplněné o odvodňovací příkopy podél komunikace a přírodní prvky (stromořadí, remízy, skupiny porostů). Potenciál rozvoje veřejných prostranství představuje doplnění cestní sítě v krajině ve stopách historických cest.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rozvíjet pěší prostupnost lokality, zejména doplněním cestní sítě ve stopách historických cest</li> <li>· vést pěší a cyklo trasy tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajině, zejména návrší Žuráň, PP Návrší a Horka a terénní hranu nad údolím Roketnice</li> </ul>
<b>uspořádání zástavby</b>	Zástavba smíšená produkční je areálová. Orientace zástavby k veřejnému prostranství je převážně ortogonální.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· orientace zástavby štítová (kVP) nebo okapová (sVP), pro zástavbu smíšenou produkční se použije přiměřeně</li> </ul>
<b>uspořádání přírodních prvků</b>	Přírodní prvky jsou uspořádány jako stromořadí a remízy podél komunikací nebo jako plošné nelesní porosty na terénních hranách nebo podél polních cest.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rozvíjet liniové přírodní prvky podél komunikací a cestní sítě v krajině, stávající i navržené</li> <li>· rozvíjet plošné přírodní prvky (skupiny porostů) v návaznosti na křížení cestní sítě, terénní hrany a prvky ÚSES</li> <li>· členit půdní bloky liniovými a plošnými přírodními prvky podél stávajících a obnovených cest v krajině a dále podél hlavních linií soustředěného odtoku</li> </ul>
<b>specifické uspořádání</b>	Specifické uspořádání tvoří prostor ploch těžby. Plochy těžby jsou částečně vymezeny remízami a stromořadím. Předpokládá se rekultivace ploch těžby po ukončení těžební činnosti a jejich integrace do krajinného rozhraní města.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· plochy těžby vymežit remízami a stromořadím tak, aby byly pohledově integrovány do krajinného rozhraní východního horizontu města</li> <li>· plochy těžby po ukončení těžební činnosti integrovat do krajinného rozhraní východního horizontu města, rekultivovat pro přírodně rekreační využití (pobytové louky, skupiny porostů, přírodní sportoviště) a kulturní divočinu (sady, zahrady, ruderální společenstva)</li> </ul>



pohled ze silnice II/417 na Šlapanice a CTP Brno South, rovinatá krajina velkého měřítka



pohled od Bezdákova na Šlapanice, rovinatá krajina velkého měřítka



pohled z letiště Tuřany na Šlapanice, rovinatá krajina velkého měřítka



pohled na letiště Tuřany, rovinatá krajina velkého měřítka



## 13 Tuřanská pláň

Krajina koridorů dopravní infrastruktury

### Vymezení

Lokalita je určena krajinným prostorem roviny náhorní terasy Tuřanské pláň nad údolními vodními toků.

Lokalita je vymezena ze severu linií železniční trati č. 340, z východu západním horizontem města, krajinným rozhraním, z jihu prostorem letiště Tuřany, resp. hranicí správního území města, a ze západu dálnici D1, resp. hranicí správního území města.

Zájmové území tvoří prostor přiléhající části zastavěného území a rozvojových ploch na západním horizontu města a prostor kolem železniční trati č. 340.

### Kompozice

Lokalita tvoří převážně homogenní prostor polní krajiny s zařízeními a koridory dopravní infrastruktury a areály smíšenými produkčními.

Kompoziční osou území je původní cesta ze Šlapanic na Tuřany, nyní využívaná jako cyklostezka směrem na Brno Slatinku, a cesta ze Šlapanic na Bezděkov, významná pěší trasa po terénní hraně údolí Říčky.

Významným prostorovým celkem jsou areály dopravní infrastruktury, letiště Tuřany, a areál smíšený produkční CTP Brno – South na ulici K Letišti. Areály jsou přímo napojeny na nadřazenou dopravní síť, dálnici D1, přes ulici Evropská.

Významný pohledový horizont tvoří západní horizont města Šlapanice a terénní hrana údolí Říčky, Bezděkov a Bredovka.

Západní horizont města z volné krajiny tvoří zejména krajinné rozhraní po okraji zástavby Brněnských polí a linie ulice Švehlova a Wurmovy.

### Charakter

Lokalita je převážně krajinná.

Zástavbu lokality tvoří převážně zástavba smíšená produkční, zástavba areálu CTP a stavba přistávacích drah letiště Tuřany. Zástavba je převážně velkoplošná halová, standardu logistických a průmyslových areálů, tento typ zástavby není vhodný svým měřítkem do otevřené polní krajiny z důvodu zejména narušení vodního režimu krajina a její přirozené struktury.

Charakter lokality udává polní zemědělsky využívaná krajina.

Krajina lokality je převážně rovinatá, velkého měřítka. Je definována rozlehlými půdními bloky, členěnými pouze silničními komunikacemi a účelovými cestami v krajině (cyklostezky, polní cesty), doprovázenými stromořadím nebo remízem. Lokálně jsou v krajině fragmenty nelesních porostů podél komunikací a železnice.

Významnou složku krajiny a zároveň limit jejího využití a prostupnosti představují plochy a koridory stávající a navrhované dopravní infrastruktury, zejména plochy letiště Tuřany a koridor modernizace železniční trati č. 300 a 340 Brno – Přerov.

Prvky	<b>plošné řešení zástavby</b>	<p>Charakter plošného řešení zástavby smíšené produkční odpovídá způsobu využití. Zástavba je převážně halová obdélného tvaru.</p> <p>Podmínky plošného řešení zástavby nejsou s ohledem na charakter zástavby stanoveny.</p>
	<b>výškové řešení zástavby</b>	<p>Charakter výškového řešení zástavby smíšené produkční udávají převážně halové stavby o výškové hladině 1 - 2 NP a výšky převážně do 10-13 m. Tato výšková hladina zástavby je maximální s ohledem na exponovanou polohu zástavby smíšené produkční v otevřené krajině.</p> <p>Charakter střešní krajiny udávají stavby s plochou střechou.</p> <p><b>podmínky:</b> <b><u>zástavba smíšená produkční:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· nepřekračovat stávající výškovou hladinu zástavby</li> </ul>
	<b>charakter přírodních prvků</b>	<p>Přírodní prvky tvoří solitérní stromy, skupiny stromů, remízky a stromořadí, případně fragmenty nelesních porostů podél silničních a účelových komunikací a polních cest.</p> <p>Charakter krajiny udává struktura rozlehlých půdních bloků (až ~ 100 ha), které jsou členěny silničními a účelovými komunikacemi a polními cestami s doprovodnými porosty.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· chránit a rozvíjet fragmenty nelesních porostů jako základ biodiverzity území</li> <li>· rozvíjet přírodní prvky v souladu s jejich charakterem, využívat místních dřevin</li> </ul>
	<b>specifické prvky</b>	<p>Specifický prvek tvoří plochy letiště Tuřany. Stávající i rozvojové plochy letiště zasahují mezi Bezděkovem a Bredovkou za hranu Tuřanské plošiny a údolí Říčky. Limity využití dotčeného území ploch letiště mají vliv na možnosti zejména rekreačního využití prostoru údolí Říčky.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· chránit přírodně rekreační charakter krajiny v návaznosti na plochy letiště Tuřany</li> </ul>

<b>velikost a zastavitelnost pozemků</b>	Velikost pozemků zástavby smíšené produkční odpovídá způsobu využití. Obvyklá míra zastavění pozemků odpovídá způsobu využití, typicky kolem 50–60%, významný je podíl zpevněných ploch.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>zástavba smíšená produkční:</b></li> <li>· HS není stanoven, KN=0,2</li> </ul>
<b>uspořádání veřejných prostranství</b>	Veřejná prostranství tvoří převážně silnice a účelové komunikace, které jsou součástí cestní sítě v krajině, často doplněné o odvodňovací příkopy podél komunikace a přírodní prvky (stromořadí, remízy, skupiny porostů). Potenciál rozvoje veřejných prostranství představuje doplnění cestní sítě v krajině ve stopách historických cest.
	Rozvojové plochy letiště a koridor železniční trati protínají zejména v úseku mezi jižním okrajem Šlapanic a Bredovkou stávající cestní síť v krajině, kterou je nezbytné alternovat mimo silniční komunikace.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rozvíjet pěší prostupnost lokality doplněním cestní sítě ve stopách historických cest, zejména podél krajinného rozhraní na západním horizontu města, v prodloužení ulice Jungmannova ve vazbě na Nádražní park</li> <li>· vést pěší a cyklo trasy tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajině, zejména terénní hranu údolí Říčky</li> <li>· cestní síť přerušenu vedením nadmístní infrastruktury nahradit mimo silniční komunikace minimálně ve stávajícím standardu bezpečnosti pěšího a cyklo provozu</li> </ul>
<b>uspořádání zástavby</b>	Zástavba smíšená produkční je areálová. Orientace zástavby k veřejnému prostranství je převážně ortogonální.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· orientace zástavby štítová (kVP) nebo okapová (sVP), pro zástavbu smíšenou produkční se použije přiměřeně</li> </ul>
<b>uspořádání přírodních prvků</b>	Přírodní prvky jsou uspořádány jako stromořadí a remízy podél komunikací nebo jako plošné nelesní porosty na terénních hranách nebo podél polních cest.
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rozvíjet liniové přírodní prvky podél komunikací a cestní sítě v krajině, stávající i navržené</li> <li>· rozvíjet plošné přírodní prvky (skupiny porostů) v návaznosti na křížení cestní sítě a prvky ÚSES</li> <li>· členit půdní bloky liniovými a plošnými přírodními prvky podél stávajících a obnovených cest v krajině a dále potenciální sítě účelových polních cest ve vlastnictví města.</li> </ul>
<b>specifické uspořádání</b>	Specifické uspořádání tvoří koridor modernizace trati č. 300 a 340 Brno – Přerov. Koridor vede ve správním území města po severním okraji ploch letiště Tuřany, mezi jižním okrajem Šlapanic a Bredovkou a dále souběžně se stávající tratí přes údolí Říčky
	<p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· podél železniční tratí vést liniové a plošné interakční prvky (souvislé porosty a remízy) za účelem její přirozené integrace do krajiny</li> <li>· minimalizovat plošný zábor a terénní modelaci krajiny</li> <li>· protihluková opatření řešit přírodními prvky nebo ve standardu nízkých protihlukových stěn</li> </ul>



pohled z Brněnské na západní horizont Šlapanic, mírně zvlněná krajina velkého měřítka



pohled z Brněnské na Brněnská pole a letiště Tuřany, mírně zvlněná krajina velkého měřítka



pohled z Evropské na Šlapanice, na horizontu Brněnská pole, mírně zvlněná krajina velkého měřítka



pohled z Evropské na Šlapanice, na horizontu Brněnská pole, mírně zvlněná krajina velkého měřítka

---

## 14 Brněnská pláň

---

Krajinná vlna mezi Brnem a Šlapanicemi

---

### Vymezení

Lokalita je určena krajinným prostorem mírně zvlněné krajiny v prostoru mezi Slatinou a Šlapanicemi.

Lokalita je vymezena ze severu terénní hranou nad vápencovým výchozem, z východu západním horizontem města, krajinným rozhraním, z jihu železniční tratí č. 340 a ze západu dálnicí D1, resp. hranicí správního území města.

Část správního území města západně od dálnice D1 prostorově náleží území MČ Brno-Slatina.

Zájmové území tvoří prostor přiléhající části zastavěného území a rozvojových ploch na západním horizontu města.

---

### Kompozice

Lokalita tvoří převážně homogenní prostor mírně zvlněné polní krajiny s koridory a zařízeními dopravní infrastruktury a technické infrastruktury.

Kompoziční osou území je ulice Brněnská, významnou osou je původní cesta na Tuřany, nyní využívaná jako cyklostezka směrem na Brno Slatinku.

Krajinnou dominantou je návrší Hraničky s vrcholem s nelesními porosty.

Významný pohledový horizont tvoří západní horizont města Šlapanice.

Západní horizont města z volné krajiny tvoří zejména krajinné rozhraní po okraji zástavby Brněnské a Brněnských polí.

---

### Charakter

Lokalita je převážně krajinná.

Zástavbu lokality tvoří převážně zástavba zařízení technické infrastruktury.

Charakter lokality udává polní zemědělsky využívaná krajina.

Krajina lokality je převážně mírně zvlněná, velkého měřítka. Je definována rozlehlými půdními bloky, členěnými pouze silničními komunikacemi a účelovými cestami v krajině (cyklostezky, polní cesty), doprovázenými stromořadím nebo remízem. Lokálně jsou v krajině fragmenty nelesních porostů podél komunikací a železnice.

---

<b>Prvky</b>	<b>plošné řešení zástavby</b>	<p>Charakter plošného řešení zástavby veřejné infrastruktury odpovídá způsobu využití.</p> <p>Podmínky plošného řešení zástavby nejsou s ohledem na charakter zástavby stanoveny.</p>
	<b>výškové řešení zástavby</b>	<p>Charakter výškového řešení zástavby veřejné infrastruktury udávají převážně stavby o výškové hladině 1 NP. Tato výšková hladina zástavby je maximální s ohledem na exponovanou polohu zástavby v otevřené krajině.</p> <p>Charakter střešní krajiny udávají stavby s šikmou střechou.</p> <p>Podmínky výškového řešení zástavby nejsou s ohledem na charakter zástavby stanoveny.</p>
	<b>charakter přírodních prvků</b>	<p>Přírodní prvky tvoří solitérní stromy, skupiny stromů, remízky a stromořadí, případně fragmenty nelesních porostů podél silničních a účelových komunikací a polních cest.</p> <p>Charakter krajiny udává struktura rozlehlých půdních bloků (až ~ 50 - 100 ha), které jsou členěny silničními a účelovými komunikacemi a polními cestami s doprovodnými porosty.</p> <p><b>podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· chránit a rozvíjet fragmenty nelesních porostů jako základ biodiverzity území</li> <li>· rozvíjet přírodní prvky v souladu s jejich charakterem, využívat místních dřevin</li> </ul>
	<b>specifické prvky</b>	<p>Specifické prvky se v lokalitě nevyskytují.</p>

<b>velikost a zastavitelnost pozemků</b>	Velikost pozemků zástavby veřejné infrastruktury odpovídá způsobu využití. Podmínky velikosti a zastavitelnosti pozemků nejsou s ohledem na charakter zástavby stanoveny.
<b>uspořádání veřejných prostranství</b>	Veřejná prostranství tvoří převážně silnice a účelové komunikace, které jsou součástí cestní sítě v krajině, často doplněné o odvodňovací příkopy podél komunikace a přírodní prvky (stromořadí, remízy, skupiny porostů). Potenciál rozvoje veřejných prostranství představuje doplnění cestní sítě v krajině ve stopách historických cest. <b>podmínky</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rozvíjet pěší prostupnost lokality doplněním cestní sítě ve stopách historických cest, zejména podél krajinného rozhraní na západním horizontu města, v prodloužení ulice Hrabalova ve vazbě na Brněnský park a mezi ulicí Brněnskou a železniční tratí</li> <li>· vést pěší a cyklo trasy tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajině, zejména návrší Hraničky</li> </ul>
<b>uspořádání zástavby</b>	Charakter uspořádání zástavby veřejné infrastruktury odpovídá způsobu využití. Podmínky uspořádání zástavby nejsou s ohledem na charakter zástavby stanoveny.
<b>uspořádání přírodních prvků</b>	Přírodní prvky jsou uspořádány jako stromořadí a remízy podél komunikací nebo jako plošné nelesní porosty na morfologických vrcholech, na terénních hranách nebo podél polních cest. <b>podmínky</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rozvíjet liniové přírodní prvky podél komunikací a cestní sítě v krajině, stávající i navržené</li> <li>· rozvíjet plošné přírodní prvky (skupiny porostů) v návaznosti na křížení cestní sítě a prvky ÚSES</li> <li>· členit půdní bloky liniovými a plošnými přírodními prvky podél stávajících a obnovených cest v krajině a dále potenciální sítě účelových polních cest ve vlastnictví města.</li> </ul>
<b>specifické uspořádání</b>	Specifické uspořádání se v lokalitě nevyskytuje.



pohled z Bedřichovic na Padělky, zvlněná krajina středního měřítka se zářezem Říčky



pohled z Bedřichovic na vápencový výchoz, fragmenty sadů a zahrad



pohled na Bedřichovice ze severu, zvlněná krajina středního měřítka, fragmenty sadů a zahrad



pohled na Bedřichovice ze západu, zvlněná krajina středního měřítka, vápencový výchoz



---

## 15 Padělky

---

Zvlněná krajina sadů a zahrad

---

### Vymezení

Lokalita je určena krajinným prostorem zvlněné krajiny západně od údolí Říčky.

Lokalita je vymezena ze severu hranicí správního území města, z východu okrajem sídla Bedřichovice, zahrádkářské osady Padělky, z jihu krajinným rozhraním severního okraje Šlapanic a terénní hranou nad vápencovým výchozem a ze západu dálnicí D1.

Část správního území města západně od dálnice D1 prostorově náleží území MČ Brno-Slatina.

Zájmové území tvoří prostor přiléhající části zastavěného území Bedřichovic, zahrádkářské osady Padělky a zastavěného území a rozvojových ploch Šlapanic.

---

### Kompozice

Lokalita tvoří převážně prostor zvlněné až svažité polní krajiny s fragmenty sadů a zahrad v blízkosti sídel a zahrádkářských osad. Krajina je typická viditelnými stopami své původní hospodářské struktury.

Krajinnou dominantou je vápencový výchoz na terénním zlomu krajiny mezi Šlapanicemi a Bedřichovicemi.

Významný pohledový horizont tvoří západní horizont sídla Bedřichovice ze západu a východu, západní horizont zahrádkářské osady Padělky a severní horizont Šlapanic.

---

### Charakter

Lokalita je převážně krajinná.

Zástavbu lokality tvoří stavby pro technickou infrastrukturu (vodojem Šlapanice).

Charakter lokality udává polní zemědělsky využívaná krajina

Krajina lokality je převážně zvlněná až svažité s výraznými terénními hranami (vápencový výchoz). Je definována půdními bloky od většího měřítka v jižní části lokality po menší měřítka v severní části lokality dané fragmenty původní struktury sadů a zahrad. Půdní bloky jsou převážně členěny remízy a stromořadími podél polních cest.

---

Prvky	<b>plošné řešení zástavby</b>	Zástavba se mimo stavby technické infrastruktury v lokalitě nevyskytuje. Podmínky plošného řešení zástavby nejsou stanoveny.
	<b>výškové řešení zástavby</b>	Zástavba se mimo stavby technické infrastruktury v lokalitě nevyskytuje. · Podmínky výškového řešení zástavby nejsou stanoveny.
	<b>charakter přírodních prvků</b>	Přírodní prvky tvoří solitérní stromy, skupiny stromů, remízky a stromořadí podél silničních komunikací (zejména dálnice D1), nelesní porosty na terénních hranách (vápencový výchoz) a fragmenty sadů a zahrad v prostoru mezi Bedřichovicemi a zahrádkářskou osadou Padělky podél zbytků struktury historické cestní sítě v krajině.  Charakter krajiny udává proměnlivá struktura půdních bloků, v severní části strukturovaná fragmenty původních sadů a zahrad.  <b>podmínky:</b> · chránit a rozvíjet přírodně produkční charakter krajiny rozvojem struktury sadů a zahrad jako základ biodiverzity území · rozvíjet přírodní prvky v souladu s jejich charakterem, využívat místních dřevin
<b>specifické prvky</b>	Specifický prvek krajiny tvoří morfologický útvar vápencového výchozu. <b>podmínky:</b> · chránit a rozvíjet přírodní charakter útvaru · posilovat napojení vápencového výchozu na cestní síť v krajině, zejména směrem na zástavbu severního okraje Šlapanic a Brněnský park.	

<b>velikost a zastavitelnost pozemků</b>	<p>Zástavba se mimo stavby technické infrastruktury v lokalitě nevyskytuje.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Podmínky velikosti a zastavitelnosti pozemků nejsou stanoveny.</li> </ul>
<b>uspořádání veřejných prostranství</b>	<p>Veřejná prostranství tvoří převážně silnice a účelové komunikace, které jsou součástí cestní sítě v krajině, často doplněné o odvodňovací příkopy podél komunikace a přírodní prvky (stromořadí, remízy).</p> <p>Potenciál rozvoje veřejných prostranství představuje doplnění cestní sítě v krajině ve stopách historických cest a turistických cílů.</p> <p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rozvíjet pěší prostupnost lokality doplněním cestní sítě ve stopách historických cest, zejména mezi návrším Hraničky a Bedřichovicemi a napojením této cesty na severní okraj Šlapanic</li> <li>vést pěší a cyklo trasy tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajině, zejména terénní útvar vápencový výchoz a terénní hranu nad Padělkou</li> </ul>
<b>uspořádání zástavby</b>	<p>Zástavba se mimo stavby technické infrastruktury v lokalitě nevyskytuje.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Podmínky uspořádání zástavby nejsou stanoveny.</li> </ul>
<b>uspořádání přírodních prvků</b>	<p>Přírodní prvky jsou uspořádány jako stromořadí a remízy podél komunikací a polních cest, jako plošné nelesní porosty na terénních zlomech, nebo jako pravidelné struktury sadů a zahrad uspořádané v síti původních polních cest. Fragmenty sadů a zahrad rozšiřují prostor rozhraní sídla a krajiny a chrání zástavbu sídla před větrnou a vodní erozí.</p> <p>Severní svahy vápencového výchozu tvoří erozně ohrožené půdy, v území se nachází kritické linie soustředěného odtoku dešťové vody.</p> <p><b>podmínky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rozvíjet liniové přírodní prvky podél komunikací a cestní sítě v krajině, stávající i navržené</li> <li>rozvíjet plošné přírodní prvky (skupiny porostů, zalesnění) podél terénních zlomů v okolí vápencového výchozu za účelem omezení negativních důsledků vodní eroze</li> <li>rozvíjet plošné přírodní prvky (zahrady, sady) v návaznosti na stávající fragmenty hospodářské krajiny, zejména v okolí sídla Bedřichovice a v návaznosti na zahrádkářskou osadu Padělkou</li> <li>členit půdní bloky liniovými a plošnými přírodními prvky podél stávajících a obnovených cest v krajině a dále podél hlavních linií soustředěného odtoku</li> </ul>
<b>specifické uspořádání</b>	<p>Specifické uspořádání se v lokalitě nevyskytuje.</p>

## 3 Závěrečná ustanovení

### 3.1 Zkratky

- .1 ATS – automatická tlaková stanice
- .2 ČS – čerpací stanice
- .3 DI – dopravní infrastruktura
- .4 HDV – hospodaření s dešťovou vodou
- .5 IDS – integrovaný dopravní systém
- .6 IZS – integrovaný záchranný systém
- .7 JMK – Jihomoravský kraj
- .8 K+R – kiss and ride
- .9 KI- krajinná infrastruktura
- .10 MHD – městská hromadná doprava
- .11 OV – občanské vybavení
- .12 P+R – park and ride
- .13 PPO – protipovodňová ochrana
- .14 PS – parkovací stání
- .15 PÚR – Politika územního rozvoje
- .16 RP – regulační plán
- .17 TI – technická infrastruktura
- .18 TNV – těžká nákladní vozidla
- .19 ÚP – územní plán
- .20 ÚPD – územně plánovací dokumentace
- .21 ÚS – územní studie
- .22 ÚSES – územní systém ekologické stability
- .23 VDJ – vodojem
- .24 VHD – veřejná hromadná doprava
- .25 VP – veřejné prostranství
- .26 ZSD – zařízení statické dopravy
- .27 ZÚR – Zásady územního rozvoje

## 3.2 Podklady a zdroje

- .1 katastrální mapa (CUZK)
- .2 Územní plán SÚ Šlapanice, v platném znění (2010)
- .3 Politika územního rozvoje, ve znění aktualizace č. 5, 09/2020
- .4 Zásady územního rozvoje, ve znění aktualizace č. 1, 2020
- .5 Územní plán Šlapanice, návrh pro veřejné projednání (06/2020)
- .6 Územní studie nadřazené dálniční a silniční síť v jádrovém území OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno, knesl kynčl architekti s.r.o, 02/2019
- .7 Územní studie rozvojových zón letiště Brno – Tuřany, Černovická terasa a Šlapanice, Kovoprojekta Brno, a.s., 12/2006
- .8 Strategický plán rozvoje města Šlapanice 2020 – 2025, AQE advisors, a.s., 11/2019
- .9 Šlapanický manuál tvorby veřejných prostranství, SŠA, 10/2016
- .10 Studie koncepce silniční dopravy, UAD Studio, s.r.o., 2012
- .11 Dotazovací průzkum cyklistických preferencí, VUT Brno, FAST, 12/2018
- .12 Analýza dopravy v klidu ve městě Šlapanice, VUT Brno, FAST, 03/2019
- .13 Dopravní průzkum ve městě Šlapanice, VUT Brno, FAST, 03/2019
- .14 Generel bezbariérových tras ve městě Šlapanice, FAST, 01/2019
- .15 Podklady pro návrh předpisu pro výpočet odstavných a parkovacích stání, FAST, 01/2019
- .16 Studie Odtokové poměry města Šlapanice, ATELIER FONTES, s.r.o., 02/2019
- .17 Pasport budov ve správě města Šlapanice
- .18 Mapa pozemků ve vlastnictví města Šlapanice
- .19 Pasport místních komunikací a dopravního značení obce Šlapanice, MDP GEO, 2019
- .20 Mapa zimní údržby komunikací
- .21 Pasport inženýrských sítí obce Šlapanice, MDP GEO, 2019
- .22 Pasport zeleně obce Šlapanice, MDP GEO, 2019
- .23 Městská minibusová linka Šlapanice, předběžný návrh trasování, DPMB, odbor přípravy provozu, 08/2019
- .24 DSP Odstranění staré ekologické zátěže v bývalém areálu ICEC Šlapanice, EPS Biotechnology, s.r.o., 12/2017
- .25 Říčka spojující, ÚS veřejného prostranství nábřeží Říčky, DGGG, 02/2018
- .26 Prověřovací studie Dopravní terminál Riegrova, DGGG, 07/2018
- .27 Dopravní studie Slatina – Křehlíkova, matula – projekce dopravních staveb, 06/2018
- .28 terénní průzkumy zhotovitele, fotodokumentace zhotovitele
- .29 Metodický pokyn Ústavu pro územní rozvoj pro řešení občanského vybavení, Ing. arch. Pavel Tomíšek. aktualizace – Ing. arch. Eva Rozehnalová, Ing. arch. Marie Tomíšková, 11/2010, aktualizace dle doc. Stýbla 2014

### ostatní zdroje

- .1 webové stránky města Šlapanice ([www.slapanice.cz](http://www.slapanice.cz))
- .2 Voda v krajině, VÚV TGM ([vuv.maps.arcgis.com](http://vuv.maps.arcgis.com))
- .3 Půda v mapách, data VUMOP ([mapy.vumop.cz](http://mapy.vumop.cz))
- .4 Veřejný registr půdy LPIS ([eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS](http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS))