





**ÚZEMNÍ STUDIE „KOMÍN–ŽABOVŘESKY,
ŠTURSOVA – POD PALACKÉHO VRCHEM:
LOKALITA UHLÍŘOVA”**

**ÚZEMNÍ STUDIE „KOMÍN–ŽABOVŘESKY,
ŠTURSOVA – POD PALACKÉHO VRCHEM:
LOKALITA UHLÍŘOVA“**

lokality:	Území v jihovýchodní části k.ú. Komín mezi ulicemi Pastviny, Houškova a Uhlířova.
objednatel:	Statutární město Brno Dominikánské nám. 1 601 67 Brno
zástupce objednatele:	Magistrát města Brna Odbor územního plánování a rozvoje Kounicova 67 601 67 Brno
zhotovitel:	KNESL+KYNČL s.r.o. Šumavská 416/ 15 602 00 Brno 
urbanistická koncepce:	
datum:	říjen 2015
stupeň:	územní studie

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

A. NAVRŽENÉ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

A.1. ÚVOD

A.2. NAVRŽENÁ REGULACE

► VÝKRESOVÁ ČÁST

A.01 Hlavní výkres, funkční a prostorové využití 1 : 2 000

ODŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ

B. KOMPLEXNÍ NÁVRH

B.1. ÚVOD

B.1.1. Účel a cíle územní studie

B.1.3. Vymezení řešeného území

B.1.2. Použité podklady

B.2. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ

B.2.1. Širší vztahy

B.2.2. Současné využití území

B.2.3. Majetkoprávní vztahy

B.2.4. Problémy a limity využití území

B.2.5. Územní plán města Brna

B.3. NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ

B.3.1. Urbanistická koncepce

B.3.2. Koncepce dopravní a technické infrastruktury

B.4. ZÁVĚR

► VÝKRESOVÁ ČÁST

B.01 Výkres širších vztahů 1 : 5 000

B.02 Územní plán města Brna (výřez) 1 : 5 000

B.03 Problémový výkres 1 : 2 000

B.04 Majetkoprávní vztahy 1 : 2 000

B.05 Situace A1.1 1 : 2 000

B.06 Situace A1.2 1 : 2 000

B.07 Situace A2.1 1 : 2 000

B.08 Situace A2.2 1 : 2 000

B.09 Situace A3.1 1 : 2 000

B.10 Situace A3.2 1 : 2 000

B.11 Situace B1 1 : 2 000

B.12 Situace B2 1 : 2 000

A. NAVRŽENÉ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

A.1. ÚVOD

Územní studie má sloužit pro rozhodování o změnách v území tak, aby toto území bylo využito účelně. Územní studie tedy stanovuje podrobnější podmínky pro jeho funkční a prostorové využití, které jsou v souladu s obecnějšími podmínkami Územního plánu města Brna (ÚPmB).

Řešené území je součástí větší rozvojové lokality pro bydlení vymezené v ÚPmB, která je vymezena v zahradách za zástavbou ulic Štursovy, Pastviny, Šaracovy, Štompil a Houškovy pod masivem Palackého vrchu (toto území je dnes využito zejména pro individuální zahrádky). Tato územní studie řeší první část tohoto rozvojového území, zbytek území bude podrobněji zpracován v další územní studii (nazvané ÚS „Komín–Žabovřesky, Štursova – Pod Palackého vrchem: lokalita Štursova“).

Závěr územní studie, který obsahuje **zpřesnění podmínek pro rozhodování v dotčeném území** (podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání) je včetně výkresové části uveden v této kapitole (část A). V následující části je připojeno odůvodnění zvoleného řešení (část B. Komplexní návrh), které prostřednictvím konkrétního urbanistického řešení (včetně několika možností zástavby území) podrobně prověřuje navrženou regulaci.

A.2. NAVRŽENÁ REGULACE

Navržená regulace využití území je znázorněna na výkrese **A.01 Hlavní výkres, funkční a prostorové využití** (1 : 2 000).

Územní studie zpřesňuje řešení obsažené v Územním plánu města Brna a v řešeném území vymezuje tyto typy pozemků:

- **pozemky rodinných domů, ozn. R** – jsou určeny pro zástavbu rodinných domů včetně souvisejících veřejných prostranství (viz také níže uvedená podmínka „e“);
- **pozemky bydlení, ozn. B** – jsou určeny zejména pro stavby pro bydlení (ve smyslu § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů) a pro veřejná prostranství;
- **pozemky veřejných prostranství, ozn. P** – jsou určeny pro veřejná prostranství, zejména ulice, pěší průchody, atp.;
- **pozemky veřejné zeleně, ozn. Z** – jsou určeny pro veřejná prostranství sloužící rekreaci obyvatel, např. pro dětská hřiště.

Pro vymezované typy pozemků se určují podmínky pro umísťování staveb, které jsou graficky znázorněny na výkrese A.01:

- a) Na pozemku veřejných prostranství ozn. P/05 bude realizována obousměrná komunikace o šířce 6 m fungující v režimu obytné zóny, celková šířka veřejného prostranství bude 8 m (viz Uliční profil na výkrese A.01). Komunikace bude napojena na ulici Pastviny přes pozemek bydlení ozn. B/02. Po umístění komunikace bude možné zbývající části pozemku veřejných prostranství ozn. P/05 využít v souladu s podmínkami sousedních pozemků.
- b) Pozemek bydlení ozn. B/02 je možné po zajištění dopravního napojení (viz podmínka „a“) využít pro rozvoj bydlení.
- c) Pozemek veřejných prostranství ozn. P/07 je určen pro obousměrnou komunikaci o šířce 6 m, celková šířka veřejného prostranství bude 8 m (viz Uliční profil na výkrese A.01).
- d) Vnější hrany veřejných prostranství jsou stavebními hranicemi pro výstavbu na přilehlých pozemcích (viz Uliční profil na výkrese A.01). Stavební hranice je nepřekročitelná linie pro umístění jakékoliv budovy nebo její části.
- e) Hlavními stavbami na pozemcích rodinných domů ozn. R/04 a R/06 mohou být pouze rodinné domy.
- f) Pozemek veřejné zeleně ozn. Z/08 je při zachování obdobného rozsahu možné po dohodě přemístit i do centrální části řešeného území.
- g) Podmínkou pro realizaci zástavby na pozemcích rodinných domů ozn. R/04 a R/06 je realizace pozemní komunikace od ulice Pastviny v rozsahu dle podmínky etapizace v grafické části (viz výkres A.01).
- h) Pro jednotlivé stavební záměry na pozemcích rodinných domů se stanovuje maximální index podlažních ploch IPP = 0,36, který odpovídá indexu stanovenému v ÚPmB (0,3) po odečtení veřejných prostranství.
- i) Dešťové vody z komunikací budou zadržovány v záchytných zdržích, které budou umístěny v rámci těchto komunikací, zejména na pozemku veřejných prostranství ozn. P/05 (pod parkovišti v obytné zóně).

ODŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ

B. KOMPLEXNÍ NÁVRH

B.1. ÚVOD

B.1.1. ÚČEL A CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Účelem územní studie je v souladu s § 30 odst. 1 stavebního zákona navrzení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů a střetů v území.

Územní studie prověří a zkoordinuje aktuální záměry v řešeném území (případně jeho nejbližším okolí) a navrhne jeho uspořádání tak, aby území bylo hospodárně využito a byla zajištěna jeho obsluha a prostupnost územím.

Cílem územní studie je navrzení podrobnějšího využití řešeného území, tj. prověření a případně navrzení nového uspořádání pozemků a navrzení jejich funkčních a prostorových podmínek pro umístování staveb či zařízení. To vše v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.

Podrobnost řešení územní studie odpovídá jejímu měřítku a rozsahu. **Územní studie je podkladem pro rozhodování v území** v konkrétních navazujících správních řízeních týkajících se rozvoje dotčeného území.

B.1.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází na území města Brna, na jihovýchodním okraji katastrálního území Komín. Leží mezi ulicemi Pastviny, Houškova a Uhlířova a svou východní hranicí navazuje na katastrální území Žabovřesky. Řešené území má výměru 2,29 ha.

Řešené území je v širších souvislostech znázorněno na výkrese B.01 Výkres širších vztahů.

B.1.3. POUŽITÉ PODKLADY

Závazná územně plánovací dokumentace

- Územní plán města Brna (výřez)

Územně plánovací podklady

- ÚAP města Brna (atelier ERA, aktualizace 2012 a 2014)
- ÚPP – RP MČ Brno-Komín (Atelier DoS, 12/1997)
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna, (AQUA ENVIRO s.r.o., aktualizace 2010).
- Hluková mapa z pozemní dopravy pro území statutárního města Brna (ENVIING, s. r. o., 2005)
- mapový podklad k vyhlášce SMB č. 15/2007, o ochraně zeleně v městě Brně

Ostatní podklady

- Digitální mapa města Brna (výřez), výškopis (výřez)
- Aktuální mapa majetkových vztahů řešeného území (výřez)
- Aktuální letecké snímky řešeného území (výřez)
- DTMB obsahující stávající stav vedení jednotlivých inženýrských sítí (výřez)
- Aktuální data od správců inženýrských sítí předaná pro ÚAP (výřez)

- Generel odvodnění města Brna – D. Část Kanalizace, D.5 Generel kmenové stoky B, přílohy
- Generel pěší dopravy na území města Brna (UAD Studio, 10/2010)
- Energetická koncepce statutárního města Brna (2005)
- Metodika OÚPR MMB pro zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace (4/2015)
- Fyzický průzkum území (srpen 2015)
- Zápis z jednání vlastníků pozemků ve věci územní studie Pastviny ze dne 21. 9. 2015

B.2. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ

B.2.1. ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území leží na východním okraji stávající zástavby Komína, kde se obytné území přechází do lokalit s individuálními zahrádkami (často s rekreačními objekty) situovanými pod masivem Palackého vrchu. V území postupně dochází (v souladu s Územním plánem města Brna) k využívání původních zahrad pro obytnou zástavbu. Takto byly v nedávné době vybudovány nové ulice Houškova, Štompil a Šaracova obestavěné řadovými a sólovými rodinnými domy, které z jižní strany navazují na řešené území.

Řešené území je zhruba 10 minut pěší chůze vzdáleno od centra Komína (poblíž křižovatky ulic Hlavní a Svratecké), kde se nachází občanské vybavení (obchody, služby, stravování). Nejbližší zastávky MHD jsou od řešeného území vzdáleny cca 5 minut pěší chůze (trolejbus, autobus – zastávka Podveská), respektive cca 10 min (tramvaj – zastávka Svratecká).

V blízkosti řešeného území se nachází areál Základní a mateřské školy Pastviny s venkovními sportovišti a dále také areál Mateřské školy Absolonova. Při ulici Pastviny se v bezprostřední blízkosti řešeného území nachází víceúčelové hřiště s umělým povrchem a také dopravní hřiště, které je umístěno v ploše zeleně chráněné dle vyhlášky Statutárního města Brna č. 15/2007, o ochraně zeleně v městě Brně.

Řešené území je v širších souvislostech znázorněno na výkrese B.01 Výkres širších vztahů.

B.2.2. SOUČASNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V řešeném území se nachází stávající částečně historická zástavba rodinných či menších bytových domů podél ulice Pastviny, za kterou se táhnou směrem k masivu Palackého vrchu dlouhé pozemky zemědělského půdního fondu (v severní části zahrady, v jižní části zanedbané pozemky orné půdy). Zástavba podél ulice Pastviny má výšku jednoho až dvou nadzemních podlaží s podkrovím. V horní východní části řešeného území se v zahradách nachází dva rekreační objekty přístupné z účelové komunikace procházející přes území zahrádek od jihovýchodu od ulice Štursovy.

Ze západní, severní a východní strany je řešené území přístupné z veřejných komunikací (z ulice Pastviny, z ulice Uhlířovy a z účelové komunikace pod masivem Palackého vrchu v k.ú. Žabovřesky. Tato účelová komunikace je s ulicí Uhlířovou propojena pouze pěší stezkou, která zde překonává větší terénní zlom.

B.2.3. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Pozemky v řešeném území jsou v majetku mnoha subjektů, zejména fyzických osob. Malá část pozemků je také ve vlastnictví statutárního města Brna (přístupová cesta k pozemkům v jižní části území). Významnější vlastníky jsou:

- [REDAKCE];
- BUILDSAGE, s.r.o.;
- [REDAKCE]
- [REDAKCE]
- [REDAKCE]
- [REDAKCE]
- [REDAKCE]

Majetkoprávní vztahy jsou zobrazeny na výkrese B.04 Majetkoprávní vztahy.

B.2.4. PROBLÉMY A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Problémy

Dle Územně analytických podkladů se v řešeném území nevyskytují žádné problémy celoměstského charakteru. Za lokální problémy zjištěné podrobnějším průzkumem lze označit zejména tyto:

- výraznější modelace východní části řešeného území, kde se také nachází dva stávající rekreační objekty (stavby pro rodinnou rekreaci) a prochází tudy vzdušné elektrické vedení NN;
- hloubka území až 85 m, která zhoršuje možnosti obsluhy nové zástavby pouze ze stávajících ulic;
- potřeba napojení vnitřní části řešeného území nutné pro efektivní využití území; možnosti napojení z ulice Pastviny přes stabilizovanou zástavbu nebo z ulice Uhlířovy;
- úzký profil stávající ulice Uhlířovy, který neodpovídá minimální šířce veřejného prostranství pro obsluhu rodinných domů;
- chybějící propojení ulice Uhlířovy směrem k účelové komunikaci obsluhující zahrádky jihovýchodně od řešeného území, která dále směřuje ke Štursově ulici; dnes zde existuje pouze pěší stezka;
- roztržitost území mezi mnoho vlastníků.

Tyto problémy ale z velké části nejsou zásadním limitem pro nové využití dotčeného území, neboť jsou technicky nebo jinak řešitelné.

Limity využití území

Východní částí řešeného území prochází venkovní elektrické vedení NN, které zásobuje rekreační objekty v zahradách. Další síť technické infrastruktury přes řešené území neprochází (jsou umístěny v okolních ulicích).

Dle Územně analytických podkladů jsou zemědělské pozemky v řešeném území zahrnuté do ZPF I. a II. třídy ochrany a dále je východní svažité část řešeného území zahrnuta do významných pohledových svahů (zařazeno v kategorii prostorových hodnot). Řešené území se dále nachází v ochranných pásmech letiště Medláňky.

Problémy a vybrané limity využití území jsou zobrazeny na výkrese B.03 Problémový výkres.

B.2.5. ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

Dle Územního plánu města Brna je v dotčeném území vymezena převážně návrhová plocha čistého bydlení (BC) s indexem podlažní plochy 0,3, pouze v části území přiléhající k ulici Pastviny je vymezena stabilizovaná plocha čistého bydlení (BC).

Výřez Územního plánu města Brna je zobrazen na výkrese B.02 Územní plán města Brna (výřez).

B.3. NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ

B.3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Na základě vyhodnocení záměrů v území a jejich koordinace, navrhuje tato studie vymezení pozemků rodinných domů, pozemků bydlení, pozemků veřejných prostranství a pozemků veřejné zeleně tak, aby bylo zajištěno hospodárné využití zemědělského půdního fondu, dobrá dopravní obsluha lokality a prostupnost územím a podmínky pro kvalitní bydlení. Navržené podrobné podmínky regulace uvedené v části A vychází z prověření několika konkrétních způsobů zastavění (viz výkresy B.05 až B.12), které vznikly na základě jednání mezi vlastníky a zástupci městské části.

Možná konkrétní urbanistická řešení, která prověřují různé způsoby uspořádání zástavby v řešeném území, jsou zobrazeny na výkresech B.05 Situace A1.1, B.06 Situace A1.2, B.07 Situace A2.1, B.08 Situace A2.2, B.09 Situace A3.1, B.10 Situace A3.2, B.11 Situace B1 a B.12 Situace B2.

Tyto možnosti využití území se přitom od sebe liší zejména způsobem napojení z ulice Pastviny, tj. umístěním hlavní obslužné komunikace jižně (řešení A) nebo severně (řešení B), a dále způsobem další organizace veřejných prostranství, obsluhy jednotlivých pozemků v řešeném území (vícenásobné propojení do ulice Uhlířovy apod.) a navazujícím způsobem jejich zástavby.

Vzhledem k tomu, že území je majetkově roztrženo mezi více vlastníky a v této chvíli nelze předvídat konkrétní výsledné řešení (lze předpokládat, že se může od prověřených možností ještě lišit), navrhuje tato územní studie takové řešení regulace (viz část A), které **umožňuje různá konkrétní řešení při zachování základních požadavků**, kterými jsou:

- na zastavitelné ploše BC umísťovat pouze rodinné domy a související veřejná prostranství;
- podél ulice Pastviny umožnit i rozvoj vícepodlažní obytné zástavby (dle podmínek BC) navazující na již existující stavby pro bydlení;
- zajistit vnitřní obsluhu řešeného území vloženou komunikací o minimální šířce 8 m, která propojí ulici Pastviny a ulici Uhlířovu a zajistí tak odpovídající dopravní obsluhu území a jeho dostatečnou prostupnost;
- umístění plochy veřejných prostranství sloužící pro rekreaci obyvatel („pozemek veřejné zeleně“);
- zajištění „rovných“ podmínek pro všechny majitele pozemků a investory stanovením tzv. podmínky etapizace, tj. že pro zástavbu území (pozemků rodinných domů) je nejdříve nutné realizovat vnitřní obslužnou komunikaci;
- přepočítání indexu podlažních ploch uvedeného v ÚPmB tak, aby byl použitelný pro jednotlivé stavební záměry, tj. aby první stavebník nemohl „vyčerpat“ IPP ostatních pozemků; přepočítání hodnoty IPP byl proveden tak, že pro celkovou výměru zastavitelné plochy BC v řešeném území byla pro index IPP = 0,3 vypočtena hrubá podlažní plocha, tedy $HPP = 19\,270 \times 0,3 = 5\,781 \text{ m}^2$ a na základě této HPP byl vypočten nový IPP pro redukovanou plochu určenou k zástavbě (ze zastavitelné plochy BC byly odečteny pozemky pro hlavní obslužnou komunikaci šířky 8 m a pro parčík), tj. $5\,781 / 15\,960 = 0,36$;
- řešení požadavku na minimalizaci jednorázového odtoku dešťových vod z komunikací do městské kanalizace (tedy jejich zadržení či vsakování v rámci území).

B.3.2. KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Územní studie počítá s dopravním napojením zástavby v řešené území na okolní komunikace (na ulice Pastviny a Uhlířovu). Dopravní obsluha „vnitřní“ části řešeného území je navržena prostřednictvím nové komunikace o minimální šířce 8 m fungující v režimu obytné zóny, která prochází přibližně rovnoběžně s ulicí Houškovou a která tvoří spojnku mezi ulicemi Pastviny a Uhlířovou. Obsluha některých pozemků pak může být zajištěna dalšími krátkými slepými nebo průběžnými komunikacemi navazujícími na tuto hlavní komunikační osu území. Územní studie počítá se zachováním rezervy pro propojení (prodloužení) ulice Uhlířovy směrem ke stávající účelové komunikaci procházející východně od řešeného území (prochází na východním okraji zastavitelné plochy BC v ÚPmB přes zahrádkářskou lokalitu směrem k ulici Štursově).

Územní studie počítá s napojením rozvojové lokality na dostupné sítě technické infrastruktury, zejména na vodovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci, elektrickou síť NN, plynovodní síť NTL (případně STL) a na sítě elektronických komunikací. Dostupné sítě mají pro obsluhu zástavby navržené v řešeném území dostatečnou kapacitu. V případě dešťových vod z území bude v navazující podrobnější dokumentaci nutné zajistit splnění podmínky minimalizace odtoku dešťových vod návrhem vhodného způsobu hospodaření s dešťovými vodami (zdrže, zasakování). Dešťové vody z komunikací budou zadržovány v záchytných zdržích, které budou umístěny v rámci těchto komunikací (např. pod parkováním v obytné zóně).

B.4. ZÁVĚR

Územní studie prověřila využití předmětné lokality, přičemž vycházela zejména z podmínek stanovených v Územním plánu města Brna a ze současného stavu území (včetně zohlednění majetkových vztahů v území, záměrů jednotlivých vlastníků a městské části Komín). Územní studie svým řešením vytváří vhodné jak pro využití předmětné lokality tak pro rozvoj okolního území (zejména rozšířením profilu Uhlířovy ulice a vymezením území pro její výhledové prodloužení na jihovýchod).

Podrobnější podmínky pro rozhodování v dotčeném území, které jsou výstupem této územní studie, jsou včetně výkresové části uvedeny v části A. Navržené podmínky pro rozhodování v území.