

Územní studie Ořešín - lokalita Drozdí

B | R | N | O



atelierERA
urbanismus a architektura
sdružení architektů Fixel&Pech

11/2020

Obsah textové části

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Identifikační údaje | 1 |
| 2 | Důvody, cíle a účel řešení územní studie | 2 |
| 3 | Vymezení řešeného území a jeho charakteristika | 3 |
| 4 | Údaje o splnění zadání územní studie | 5 |
| 5 | Analýza | 6 |
| 5.1 | Územně plánovací dokumentace města | 6 |
| 5.2 | Podklady | 9 |
| 5.3 | Stávající využití území | 12 |
| 5.4 | Vlastnické vztahy | 13 |
| 5.5 | Územně analytické podklady (ÚAP) statutárního města Brna | 14 |
| 5.6 | Rozvojové záměry | 15 |
| 5.7 | Problémový výkres | 19 |
| 6 | Postup řešení územní studie | 26 |
| 7 | Návrh řešení | 27 |
| 7.1 | Širší vztahy | 27 |
| 7.2 | Urbanistická koncepce návrhu | 28 |
| 7.3 | Občanské vybavení | 30 |
| 7.4 | Veřejná prostranství | 32 |
| 7.5 | Postup výstavby | 32 |
| 7.6 | Parcelace stavebních pozemků | 33 |
| 7.7 | Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků | 34 |
| 8 | Návrh dopravního řešení | 40 |
| 9 | Návrh technické infrastruktury | 42 |
| 9.1 | Zásobování vodou | 44 |
| 9.2 | Odkanalizování a odvodnění území | 45 |
| 9.3 | Zásobování plynem | 45 |
| 9.4 | Zásobování elektrickou energií | 46 |
| 9.5 | Spoje | 48 |
| 10 | Režimy využití území | 49 |
| 11 | Hodnoty a charakter území | 50 |
| 12 | Příznivé životní prostředí | 51 |
| 13 | Bilance využití území a odhad jeho kapacitního zatížení | 52 |
| 14 | Průmět řešení územní studie do nového ÚPmB | 55 |
| 15 | Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a na pozemky určené k plnění funkce lesa | 58 |
| | Seznam zkratk a zavedených pojmů | 59 |

Grafická část

| | | |
|----|---|------------|
| 1 | Výkres širších vztahů | 1 : 10 000 |
| 2 | Problémový výkres | 1 : 1 000 |
| 3 | Výkres vlastnických vztahů | 1 : 1 000 |
| 4 | Hlavní výkres - návrh využití území a prostorového uspořádání | 1 : 1 000 |
| 5 | Návrh dopravy | 1 : 1 000 |
| 6 | Návrh TI – odkanalizování území | 1 : 1 000 |
| 7 | Návrh TI – zásobení vodou | 1 : 1 000 |
| 8 | Návrh TI – energetika, spoje | 1 : 1 000 |
| 9 | Průmět řešení ÚS do návrhu nového ÚPmB pro opakované veřejné projednání | 1 : 10 000 |
| 10 | Urbanistické řešení - návrh zastavění | 1 : 1 000 |

1 Identifikační údaje

| | |
|--------------------|--|
| Objednatel: | Městská část Brno - Ořešín U zvoníčky 12/4, 621 00 Brno |
| Pořizovatel: | Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna Kounicova 67, 601 67 Brno |
| Zhotovitel: | Ing. arch. Jiří Fixel Jírovcova 550/4, 623 00 Brno <i>Atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech</i> <i>adresa pro korespondenci</i> <i>Hudcova 78, 612 00 Brno</i> <i>tel. 541513597</i> <i>era@volny.cz</i> |
| Autorský kolektiv: | Ing. arch. Jiří Fixel Ing. arch. Zbyněk Pech |
| | Spolupráce: zásobování elektrickou energií Ing. Vlastimila Nepevná zásobování vodou a odkanalizování Ing. Milan Přinosil |
| Číslo smlouvy: | 22001 |

Brno, listopad 2020

2 Důvody, cíle a účel řešení územní studie

Důvody pro pořízení územní studie

Žádost MČ Brno - Ořešín a Bytového odboru Magistrátu města Brna, o pořízení územně plánovacího podkladu pro umístění záměru na výstavbu objektů bydlení pro seniory v lokalitě při ulici Drozdí.

Cíle územní studie

- stanovit funkční využití a prostorovou regulaci v lokalitě jako podklad pro případnou změnu ÚPmB (příp. úpravu směrné části ÚPmB) a zejména jako podrobnější poklad pro nový ÚPmB;
- prověřit možnost umístění záměru na výstavbu objektů bydlení pro seniory v širším kontextu;
- prověřit úpravy vymezení plochy komunikace a prostranství místního významu - navrhované ulice Pluháčkovy s ohledem na vlastnické vztahy a realizované stavby.

Účel územní studie

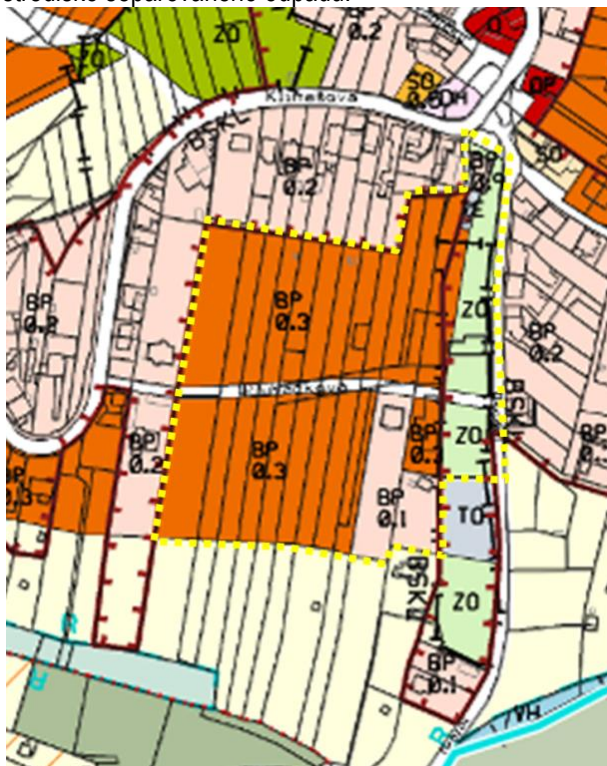
- ÚS bude zpracována na základě zadání zpracovaného pořizovatelem.
- Na základě výsledků prověření ve studii pořizovatel schválí dle §30 odst. 5 SZ využití studie jako územně plánovacího podkladu pro případnou změnu ÚPmB a pro nový ÚPmB. Studie může sloužit i pro rozhodování v území ¹.

¹ V případě, že by z výsledků prověření ve studii vyplynula potřeba provedení úpravy směrné části ÚPmB, bude studie vystavena, projednána a případně schválena jako územně plánovací podklad pro úpravu směrné části ÚPmB v souladu s čl. 4.3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění

3 Vymezení řešeného území a jeho charakteristika

Vymezení řešeného území v zadání

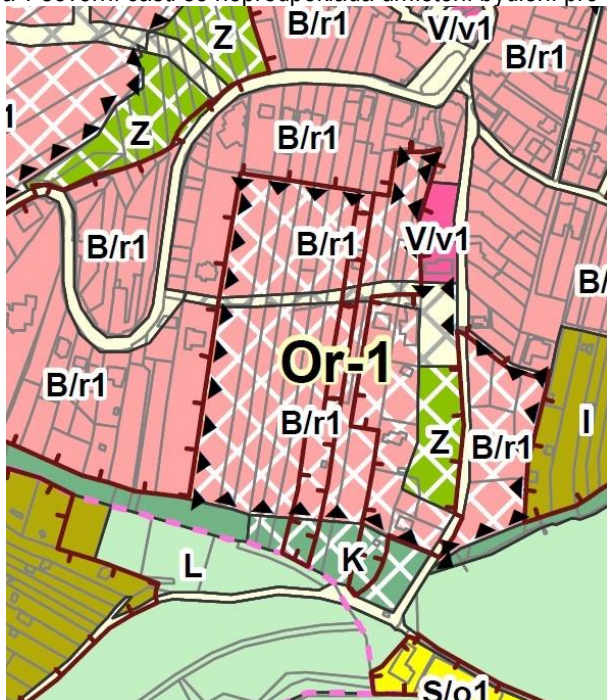
Řešené území bylo v zadání ÚS vymezeno kolem návrhových ploch předměstského bydlení kolem ulice Pluháčkovy (dle ÚPmB) a zároveň zahrnovalo část ploch ze západu přilehlých k ulici Drozdí až po současné středisko separovaného odpadu.



Vymezení v novém ÚPmB

V návrhu nového ÚPmB, který je v současnosti ve fázi vyhodnocení výsledků veřejného projednání, je v řešeném území vymezena rozvojová lokalita „OR-1 Při ulici Drozdí“ a zároveň je stanovena podmínka zpracování územní studie s označením ÚS-03.

Požadované vymezení ÚS je odlišné od vymezení v zadání (rozšíření v jižní a jihovýchodní části území pro bydlení a v severní části se nepředpokládá umístění bydlení pro seniory a je stabilizována stávající MŠ).



Návrh na úpravu vymezení řešeného území

S ohledem na cíle ÚS zpracovatel navrhl na 1. VV úpravu řešeného území takto:

- rozšíření v jižní a jihovýchodní části území v souladu s návrhem nového ÚPmB
- rozšíření území o plochu navrhovaného napojení ulice Pluháčkovy na ulici Klimešova

Navrhované vymezení umožní řešit požadované vazby v území a může být využito jak pro změnu stávajícího ÚPmB, tak i pro úpravu návrhu nového ÚPmB (bez potřeby zpracování další v návrhu ÚPmB předepsané územní studie ÚS -03 Ořešín při ulici Drozdí). S úpravou řešeného území byl na výrobním výboru vyjádřen za strany pořizovatele souhlas.



Výměra řešeného území je 6,02 ha.

Charakteristika stávajícího využití území

Řešené území se nachází v městské části Brno - Ořešín v k.ú. Ořešín. Jedná se o území mezi ulicemi Drozdí a obloukem ulice Klimešova, které je převážně nezastavěné s výškovým převýšením.

Osou řešeného území je navrhovaná komunikace v ulici Pluháčkova (propojující ulice Drozdí a Klimešovu), která je obklopena návrhovými plochami bydlení. Řešené území navazuje na stabilizovanou plochu bydlení s objekty rodinných domů podél ulice Klimešova. V návaznosti na ulici Pluháčkova je již realizováno několik RD.

Při západní části ulice Drozdí je na městských pozemcích umístěno několik zahrádek a objekt mateřské školy. Dále jižněji je při ulici Drozdí středisko separovaného odpadu a plochy městské zeleně. Jih ulice Drozdí je ze západní strany využit pro bydlení v rodinných domech a z východní strany pro zahrady.

Ve střední části řešeného území je v současnosti vydáno stavební provolení pro výstavbu přístupové komunikace v ulici Pluháčkova včetně umístění obslužné technické infrastruktury pro budoucí zástavbu rodinných domů. Pro 1 rodinný dům je vydáno stavební povolení a stavba je ve fázi realizace.

4 Údaje o splnění zadání územní studie

Pro zpracování územní studie bylo pořizovatelem (Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrátu města Brna) vypracováno "Zadání územní studie Ořešín – lokalita Drozdí".

Návrh územní studie je zpracován v souladu se zadáním, a to jak po obsahové, tak i formální stránce.

Zdůvodnění řešení, která nejsou v souladu se Zadáním Územní studie.

1. Oproti zadání došlo ke změně vymezení řešeného území. To bylo potvrzeno na 1 VV. Důvody jsou popsány v textové části - Kapitola 3.
2. V zadání byl požadován průmět návrhu ÚS do stávajícího i do nového ÚPmB. Na základě diskuze na 2 VV bylo upuštěno od průmětu do stávajícího ÚPmB.

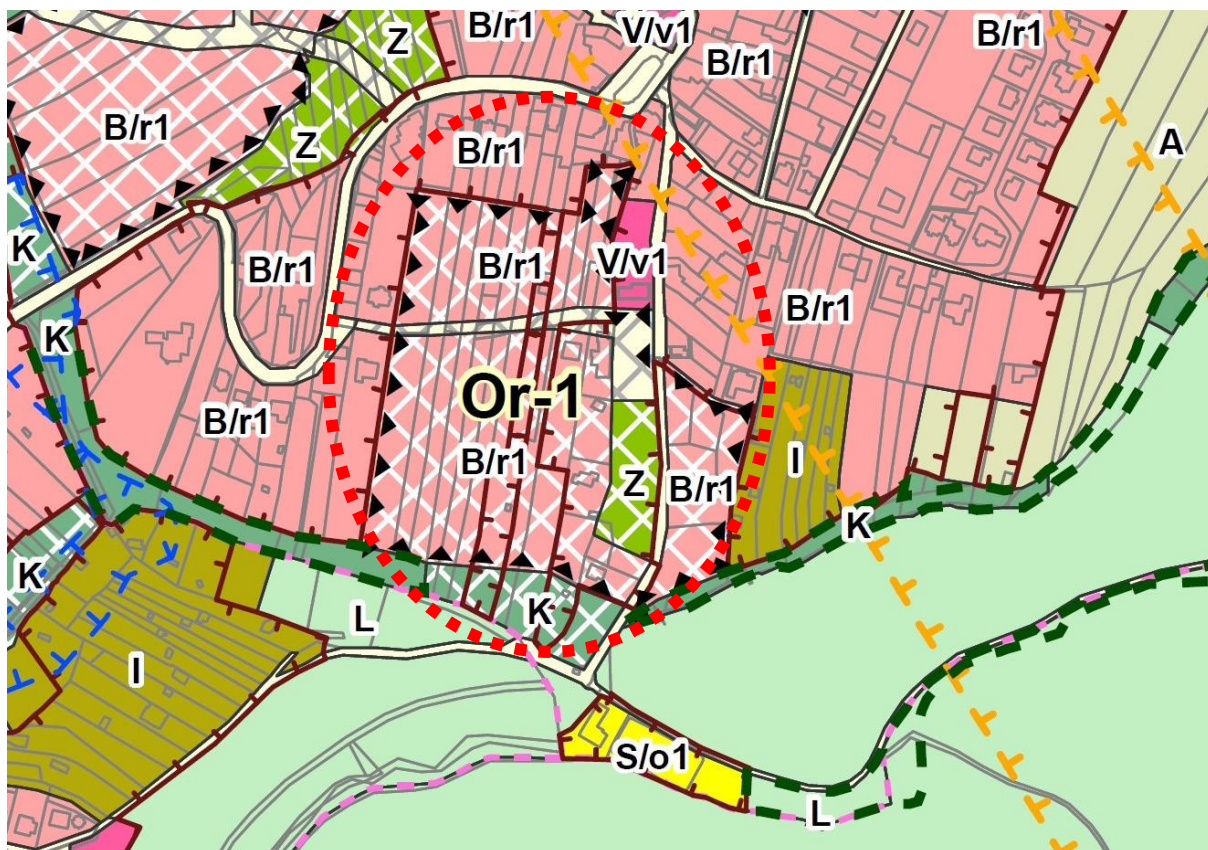
Územní plán města Brna (návrh pro veřejné projednání)

Návrh je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna jsou v lokalitě vymezeny plochy změn pro bydlení (B/r) po obou stranách ulice Pluháčkovy s výškovou úrovní zástavby 1 (3 - 7m).

Podél ulice Drozdí je na severu vymezena stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti a na jihu plochy změn městské zeleně a plochy změn pro bydlení (B/r) s výškovou úrovní zástavby 1 (3 - 7m).

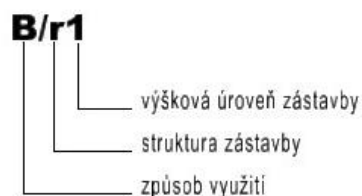
Při křížení ulic Pluháčkova a Drozdí je vymezena plocha změn pro veřejné prostranství, které pokračuje ulicí Pluháčkovou až k ulici Klimešova.



Nový ÚPmB - návrh pro veřejné projednání)

| způsob využití plochy | | |
|-----------------------|-------|-------------------------------|
| stabilizované | změny | |
| | | plochy bydlení |
| | | plochy veřejné vybavenosti |
| | | plochy veřejných prostranství |
| | | plochy městské zeleně |

kód plochy s rozdílným způsobem využití



způsob využití

B = plochy bydlení
V = plochy veřejné vybavenosti
Z = plochy městské zeleně
r = rezidenční nízkopodlažní
1 = 3 až 7 m

struktura zástavby

výšková úroveň zástavby

Or-1 ▲▲▲▲▲ rozvojová lokalita Or-1

V novém ÚPmB je pro vymezenou zastavitelnou plochu zpracována **Karta lokality Or-1**

| Or-1 Při ulici Drozdí | |
|---|--|
| Charakteristika lokality | Po stranách ulice Drozdí jsou vymezeny plochy bydlení pro bydlení a plocha zeleně. |
| Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot | Podmínkou pro rozhodování o změnách v území je zpracování územní studie ÚS-03 Ořešín Při ulici Drozdí. ÚS prověří: - rozvoj rezidenční zástavby v blízkosti centra obce - návrhy obsluhy území – prodloužení ulice Pluháčkova do ulice Klimešova - vymezení pozemků pro veřejné prostranství a jeho charakter při křížení ulic Drozdí a Pluháčkova a městskou zeleň - napojení na technickou infrastrukturu |
| Veřejná vybavenost | |
| Veřejná prostranství | Budou řešena v rámci předepsané ÚS. |
| Sídelní zeleň | Součástí veřejného prostoru budou uliční stromořadí. |
| Doprava | |
| Kanalizace | --- |
| Vodovod | --- |
| Plyn | --- |
| Teplo | --- |
| El. energie | --- |
| Spoje | --- |
| PPO | --- |

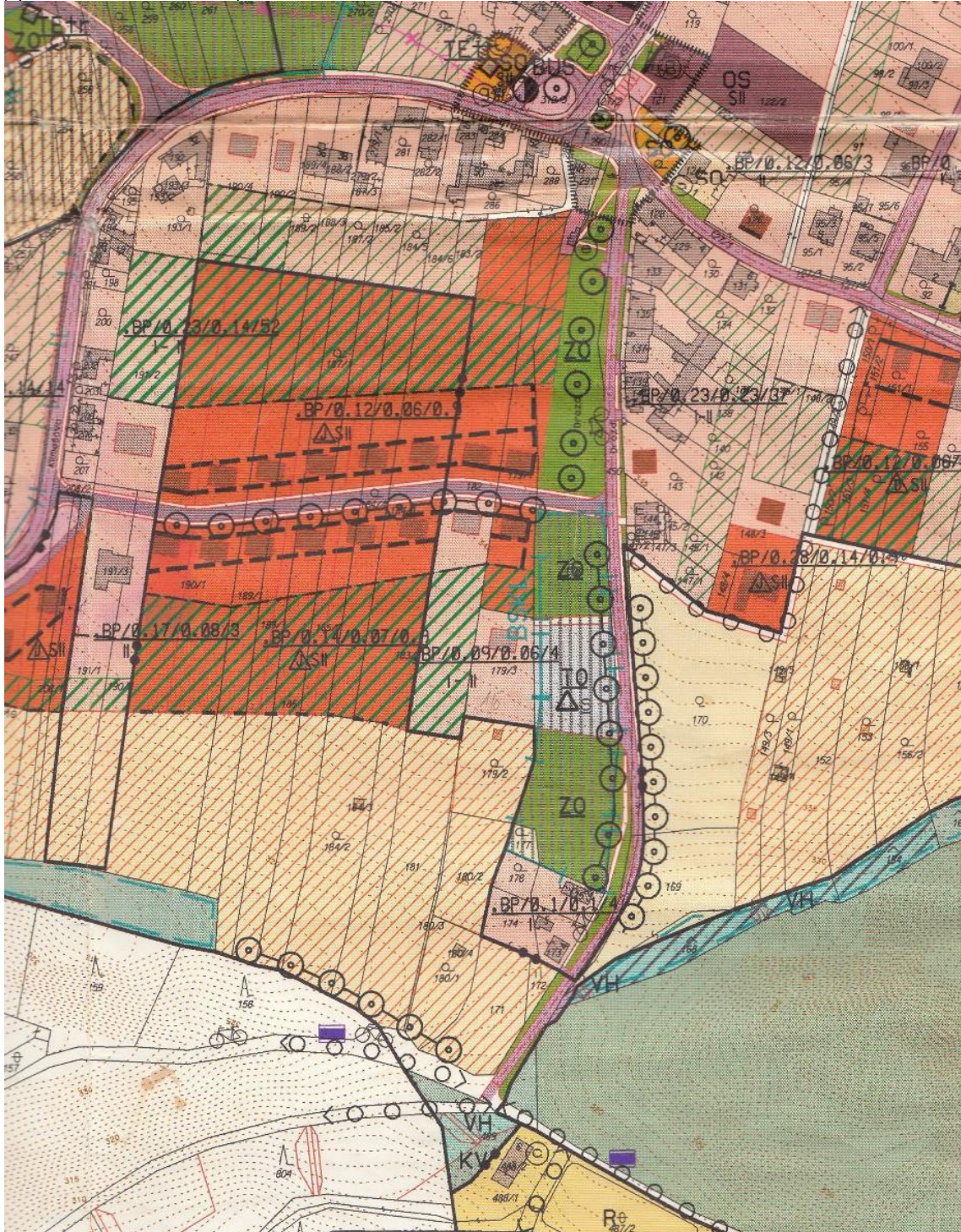
Zároveň je pro lokalitu **Or-1** požadováno zpracování územní studie s označením **ÚS-03**, která ve větší podrobnosti zpřesní funkční a prostorové řešení území.

5.2 Podklady

Při návrhu řešení byly využity jednak územně plánovací podklady ve smyslu § 25 a § 30 stavebního zákona (Územně analytické podklady statutárního města Brna, general odvodnění města Brna), jednak další podklady (Regulační plán Ořešín, Územní studie Újezd)

Regulační plán Ořešín

(zpracovatel - IKA – 2 001)



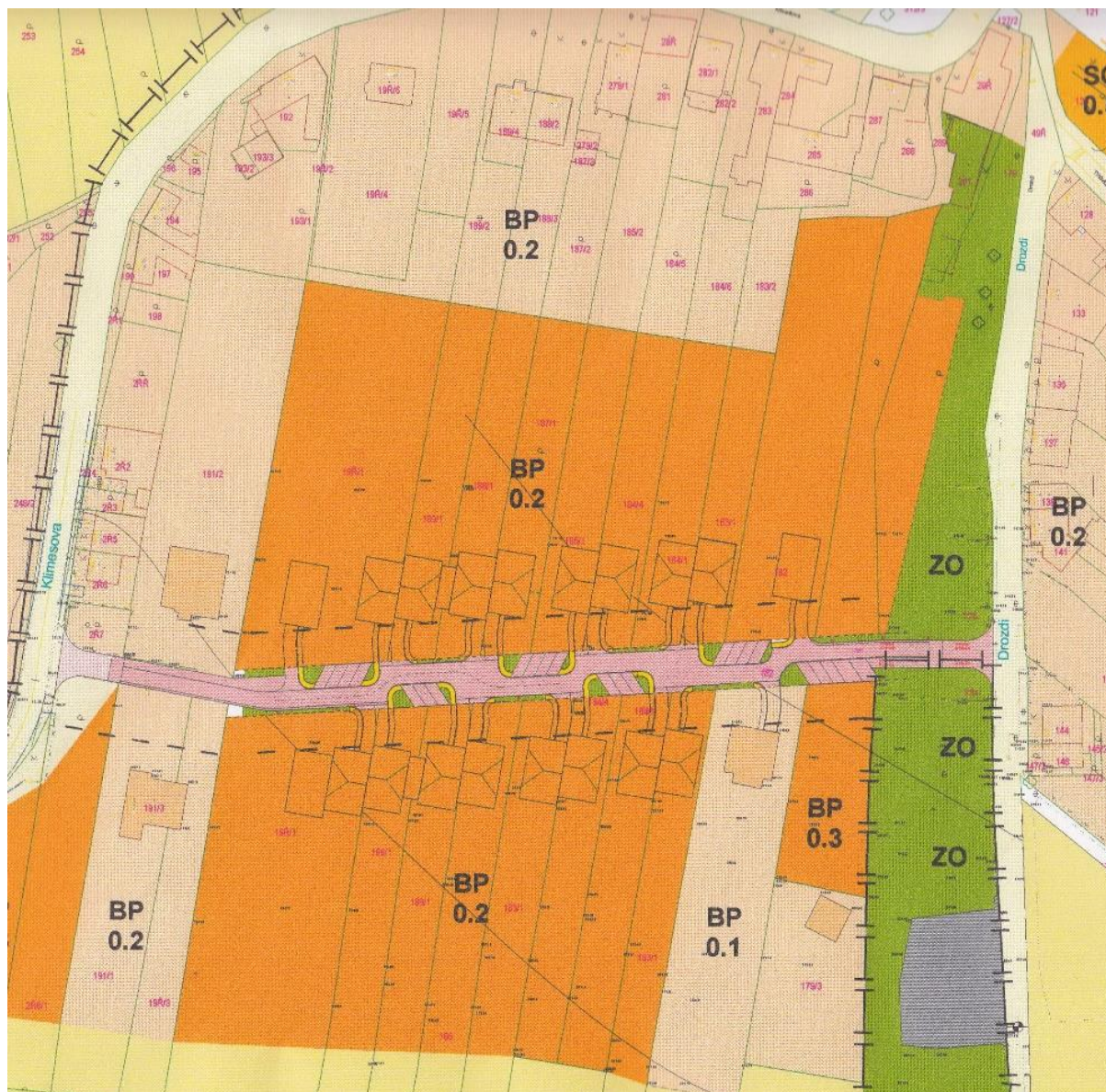
Regulační plán respektoval řešení ÚPmB (2 001) a zpřesnil řešení ulice Pluháčkovy.

Navrhl kolem ulice Pluháčkovy 15 volně stojících RD s odstupy staveb asi 7m. Ulice Pluháčkova (jako propojení ulic Drozdí a Klimešovy) byla navržena jako obousměrná.

V duchu tohoto principu byly zrealizované 2 RD.

Územní studie ÚJEZD

(zpracovatel - Minářová – 2 004)

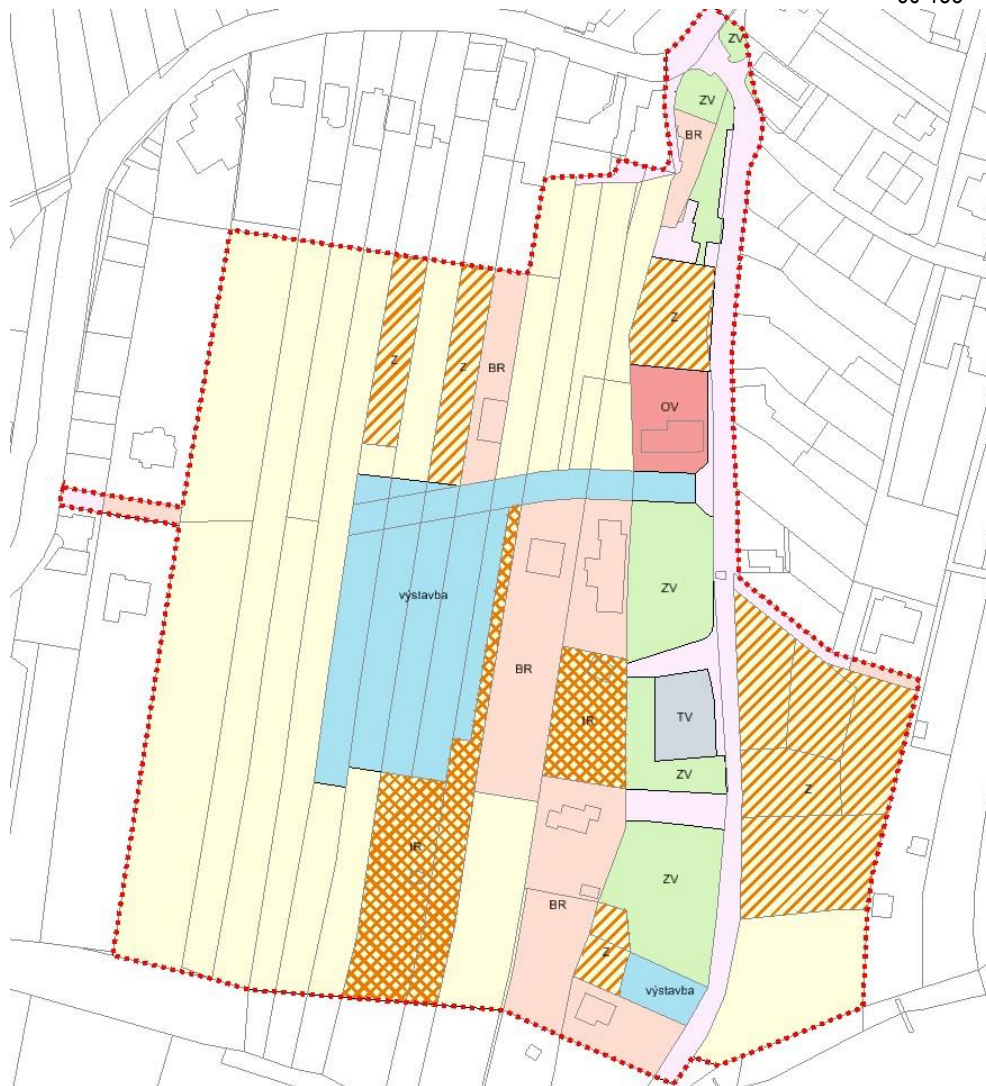


Územní studie respektovala řešení ÚPmB (2 004) a zpřesnila řešení ulice Pluháčkovy. ÚS navrhla kolem ulice Pluháčkovy 20 dvojdomků s malou šířkou stavebních pozemků. Ulice Pluháčkova (jako propojení ulic Drozdí a Klimešovy) byla navržena jako jednosměrná. V duchu tohoto principu byly zrealizován 1 RD.

5.3 Stávající využití území

V rámci analytických prací byla provedena podrobná analýza stávajícího využití řešeného území.

| Funkční využití pozemků | kód funkčního typu | výměra pozemku (m ²) | výměra pozemku (%) |
|--|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| pozemky bydlení | BR | 7 400 | 12,3% |
| pozemky veřejné občanské vybavenosti | OV | 900 | 1,5% |
| pozemky technické vybavenosti | TV | 580 | 1,0% |
| pozemky komunikací a prostranství místního významu | A | 4 510 | 7,5% |
| pozemky veřejné zeleně | ZV | 4 420 | 7,3% |
| pozemky individuální rekreace | IR | 4 010 | 6,7% |
| pozemky zemědělské - zahrady | Z | 7 480 | 12,4% |
| pozemky zemědělské - orná půda | | 24 660 | 41,0% |
| pozemky s probíhající výstavbou | výstavba | 6 193 | 10,3% |
| celkem | | 60 153 | 100,0% |



5.4 Vlastnické vztahy

Východiskem pro návrh budoucího využití území jsou vlastnické vztahy a rozložení jednotlivých parcel v území. Převážná část pozemků v řešeném území se nachází ve vlastnictví fyzických osob. Pozemky při západní straně ulice Drozdí jsou ve vlastnictví města Brna. Pro návrh byly sledovány konkrétní vlastníci tak, aby docházelo k optimálnímu využití jednotlivých pozemků pro budoucí zástavbu (viz výkres 3 - Vlastnické vztahy).

Bilance vlastnických vztahů

| | | |
|-----------------------|--------|--------|
| Statutární město Brno | 11 495 | 19,1% |
| Fyzické osoby | 48 658 | 80,9% |
| celkem | 60 153 | 100,0% |



5.5 Územně analytické podklady (ÚAP) statutárního města Brna

aktualizace 2016

Hodnoty území

- v řešeném území není definována žádná hodnota
- jižně od řešeného území
 - oblast vysoké kvality přírodního prostředí (lesní plochy)
 - VKP s vazbou na Ořešinský potok



Limity využití území

- celé řešené území je v OP mezinárodního ležiště Brno - Tuřany
- severně od řešeného území
 - ochranné pásmo VN
- východně od řešeného území
 - ochranné pásmo elektronické komunikační sítě MO (částečně zasahuje do řešeného území)
- jižně od řešeného území
 - VKP Ořešinská rákosina
 - VKP Prameniště Ořešinského potoka



Režimy a specifické vlastnosti území

- území geologických a ekologických rizik - bývalá skládka
- severně od řešeného území
 - území s hlukovou zátěží z automobilové dopravy



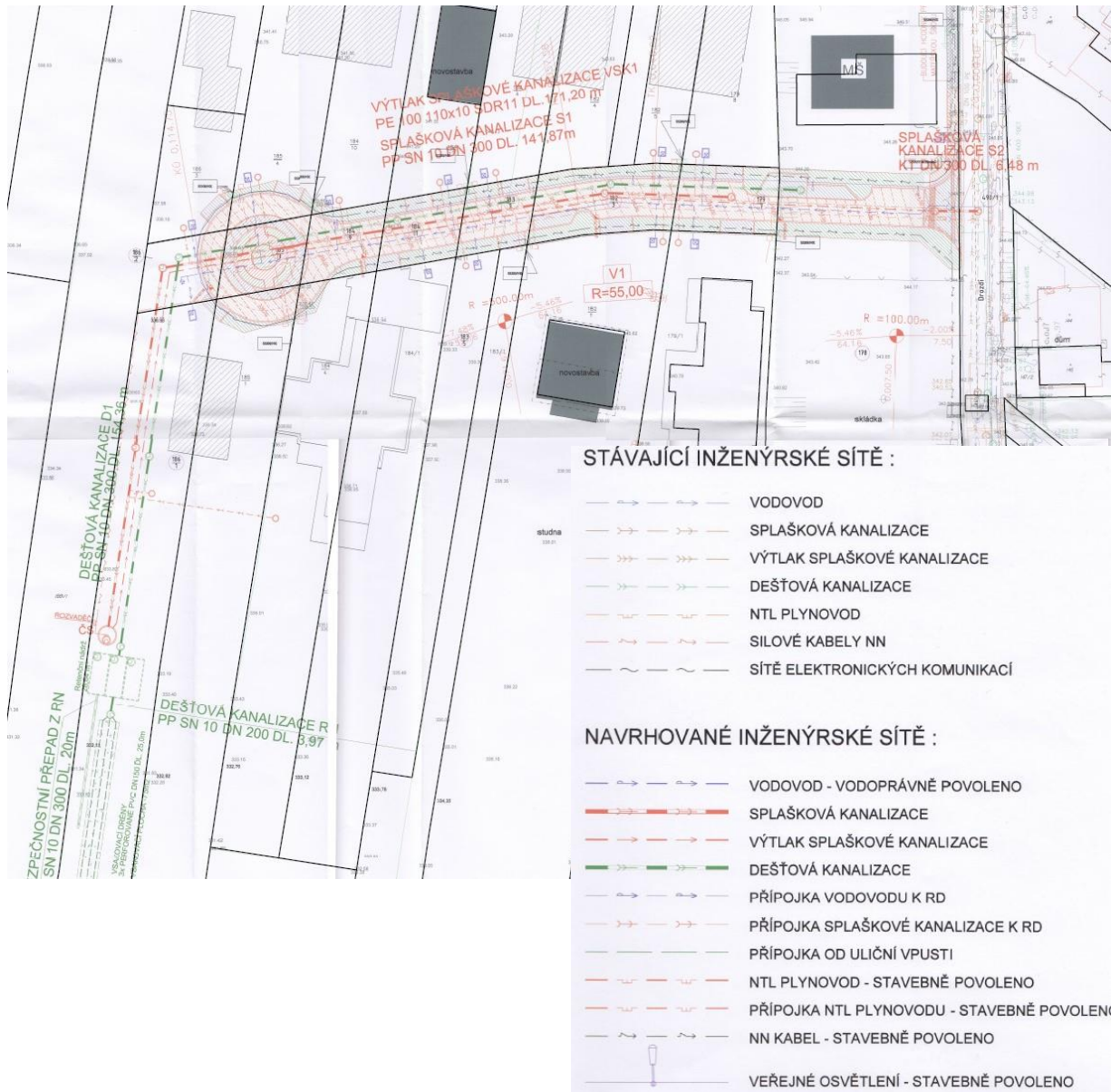
Záměry

- v ÚAP nejsou evidovány žádné konkrétní záměry

5.6 Rozvojové záměry

V rámci analýzy byly identifikovány rozvojové záměry v řešeném území, které byly do návrhu územní studie zpracovány.

Dokumentace pro stavební povolení - "Výstavba IS a komunikace ulice Pluháčkova" (09/2018)



Technická infrastruktura je již zrealizovaná bez odkanalizování.

Odkanalizování je navrženo jako **areálová kanalizace** jednotlivých vlastníků RD.

- **Splašková kanalizace** - gravitačně do nejnižšího místa, následně čerpána do splaškové kanalizace v ulici Drozdí.
- **Dešťová kanalizace** (z veřejného prostoru) - gravitačně do nejnižšího místa do retenční nádrže a následně vsakována.

Předpokládá se napojení asi 8 až 10 RD.

Výhledové řešení: po případném propojení Pluháčkovy do ulice Klimešovy, by bylo možno využít gravitační kanalizaci jako veřejnou, za předpokladu, že vlastníci kanalizace tuto možnost budou iniciovat a že BVAK převezme vybudovanou soukromou kanalizační síť.

Záměr městské části - "Zařízení poskytující bydlení pro seniory" (2016)

V lokalitě při ulici Drozdí MČ dlouhodobě uvažuje s možností vybudování zařízení poskytující bydlení pro seniory. Cílem MČ je vybudování zřízení, které by primárně umožnilo ubytování seniorů bydlících v Ořešíně, kteří chtějí strávit poslední roky života v známé lokalitě svého bydliště, ale již nejsou schopni nebo ochotni zvládnout péči a provoz své nemovitosti, RD. Právní forma tohoto zařízení není zatím známá, ale zástupci města Brna vyjádřili pro umístění tohoto zařízení v Ořešíně podporu.

Z těchto důvodů nechala MČ v roce 2016 zpracovat zastavovací studii „Bydlení pro seniory“. Studii zpracoval Ing. arch. Vrtek v 5 variantách s kapacitou asi 50 obyvatel. Bylo využito městských pozemků a částečně i pozemků soukromých, které jsou v současnosti obtížně zastavitelné pro výstavbu RD.

Zastupitelstvo MČ na svém 26. zasedání 23. 3. 2016 rozhodlo, pro další územní přípravu sledovat varianty **A a E**.

Pro zpracování ÚS bylo na základě odborného posouzení zpracovatele využito jako podkladu řešení dle **varianty A**. Varianta A lépe pracuje s konfigurací terénu a je pro řešené území citlivější než varianta E.



Situace varianta A



Bytová jednotka

| Číslo místnosti | Název místnosti | Plocha (m ²) |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 1.01 | Vstupní hala | 5,79 |
| 1.02 | Obývací prostor s kuchyní | 24,26 |
| 1.03 | Ložnice | 9,57 |
| 1.04 | Koupelna | 5 |
| celkem | | 44,61 |
| celkem bytových jednotek VNP | | 1264,61m² ± 50L32 |

M 1:150

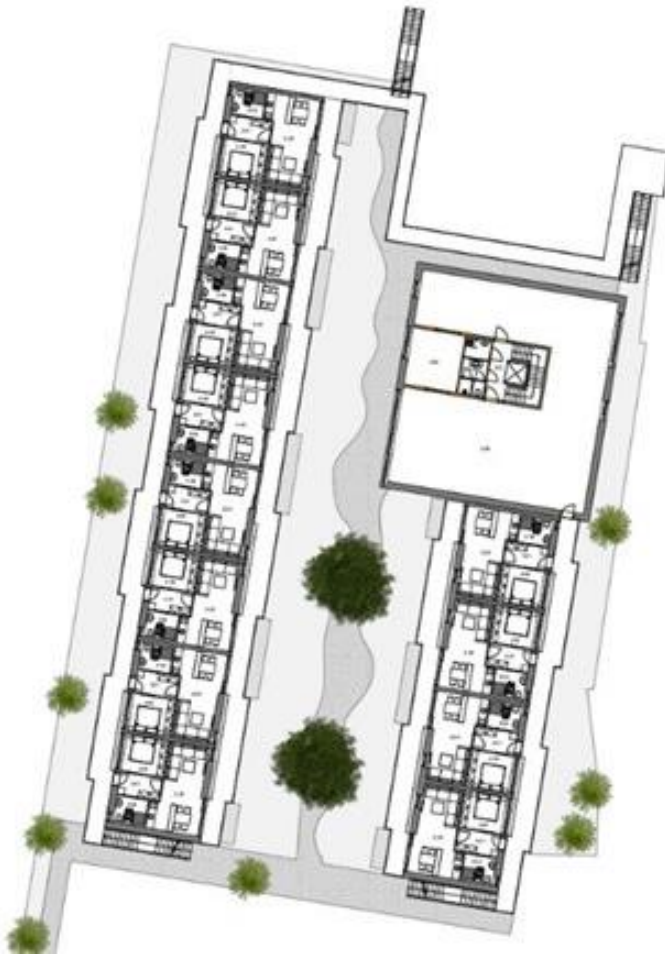


Popis bytové jednotky

| | | |
|-----------|-----------------------------|-------------------------------|
| Výševní: | vstupní hala - | šatní skříň |
| | obývací prostor s kuchyní - | lednička, nábytek, kuchyňská |
| | ložnice - | lůžko, židle, stůl a židle |
| | | posuvné dveře 2 oddíly, šatní |
| | koupelna - | šatní |
| Ovětrání: | příčné ovládací - | vešle |
| | | ve všech místnostech |

Objekt se společenskou funkcí

| Číslo místnosti | Název místnosti | Plocha (m ²) |
|-----------------|---------------------|--------------------------|
| 1.01 | Vstupní hala | 14,04 |
| 1.02 | Recepce | 7,22 |
| 1.03 | Společenská | 7,96 |
| 1.04 | Vstup zarchitektů | 2,16 |
| 1.05 | Obývací zarchitektů | 6,16 |
| 1.06 | Společenský | 21,04 |
| 1.07 | Výšle | 11,00 |
| 1.08 | Umyvárna | 3,28 |
| 1.09 | Žitona | 57,00 |
| 1.10 | Klubovna | 15,30 |
| 1.11 | Klubovna | 19,88 |
| 1.12 | Společenský prostor | 10,57 |
| 1.13 | Komunikační prostor | 19,67 |
| 1.14 | Sociální zařízení | 9,00 |
| celkem | | 213,22 |



Bytová jednotka

| Číslo místnosti | Název místnosti | Plocha (m ²) |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 2.01 | Vstupní hala | 5,79 |
| 2.02 | Obývací prostor s kuchyní | 24,26 |
| 2.03 | Ložnice | 9,57 |
| 2.04 | Koupelna | 5 |
| celkem | | 44,61 |
| celkem bytových jednotek VNP | | 1264,61m² ± 50L32 |

M 1:150



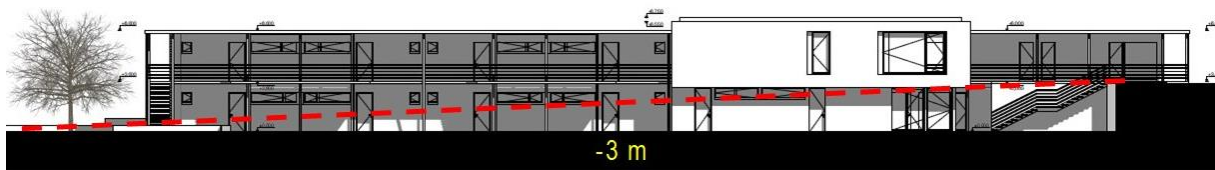
Popis bytové jednotky

| | | |
|-----------|-----------------------------|-------------------------------|
| Výševní: | vstupní hala - | šatní skříň |
| | obývací prostor s kuchyní - | lednička, nábytek, kuchyňská |
| | ložnice - | lůžko, židle, stůl a židle |
| | | posuvné dveře 2 oddíly, šatní |
| | koupelna - | šatní |
| Ovětrání: | příčné ovládací - | vešle |
| | | ve všech místnostech |

Objekt se společenskou funkcí

| Číslo místnosti | Název místnosti | Plocha (m ²) |
|-----------------|---------------------|--------------------------|
| 2.01 | Komunikační prostor | 19,25 |
| 2.02 | Sociální zařízení | 9,00 |
| 2.03 | Společenský prostor | 206,45 |
| 2.04 | Klubovna | 19,88 |
| celkem | | 253,45 |

Dispoziční řešení varianta A



Řez varianta A



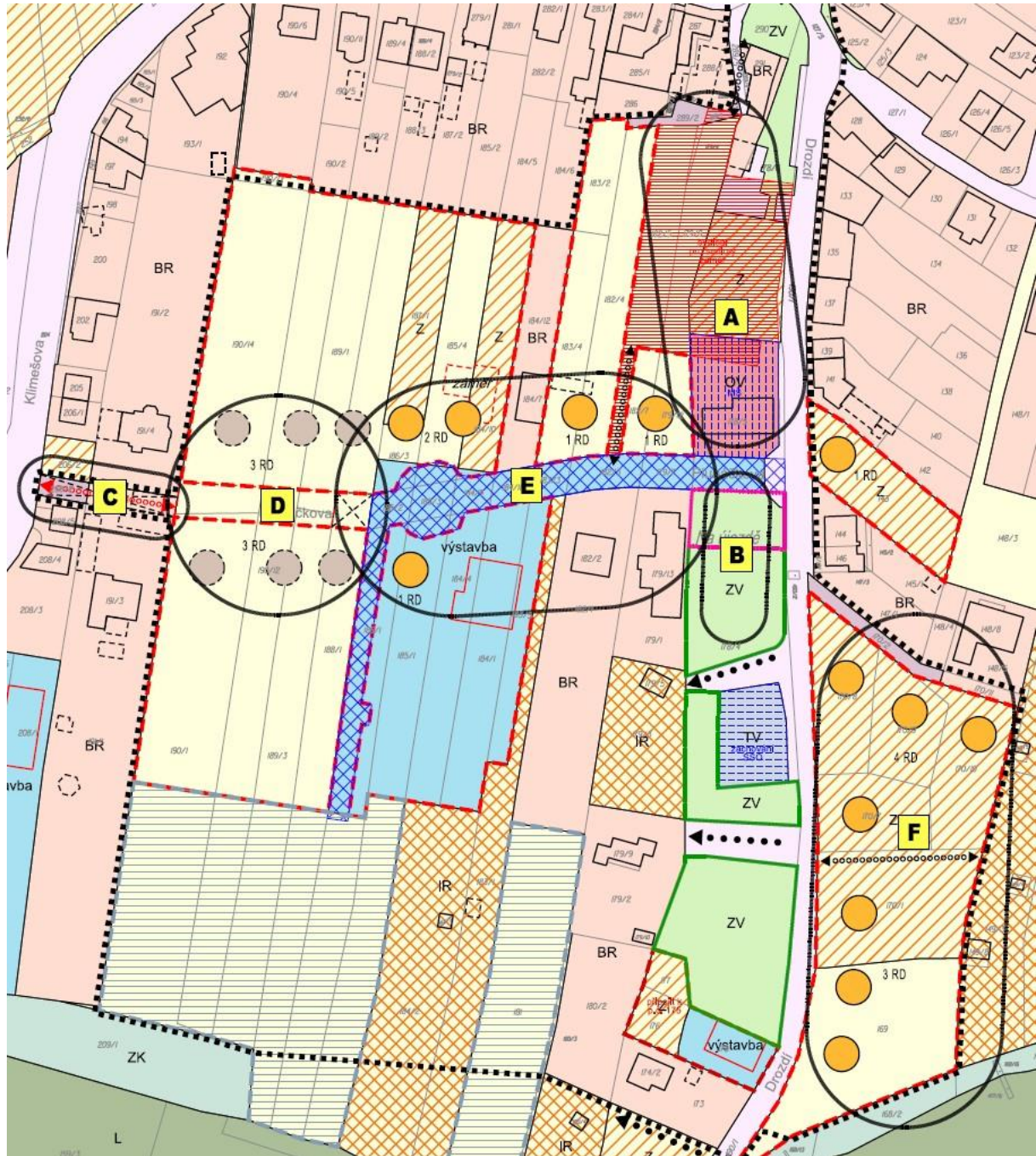
Pohled ze severozápadu



Pohled ze severovýchodu

5.7 Problémový výkres










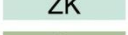


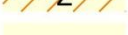
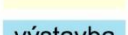

Pro potřebu analýzy bylo zpracováno aktuální využití pozemků a ploch i v širším kontextu řešeného území. Na základě shromážděných informací o území, vlastních průzkumů a rozborů a známých rozvojových záměrů byl zpracován Problémový výkres.














Problémový výkres

STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ




aktuálnost dat k 07/2020

| | | | |
|---|--|---|-----------------------|
|  BR | pozemky bydlení v rodinných domech |  | stavby evidované KN |
|  OV | pozemky veřejné vybavenosti |  | stavby neevidované KN |
|  TV | pozemky technické vybavenosti |  | rozestavěné stavby |
|  | pozemky komunikací a prostranství místního významu | | |
|  | pozemky soukromých cest | | |
|  ZV | pozemky veřejné zeleně | | |
|  ZK | pozemky krajinné zeleně | | |
|  L | pozemky lesa | | |
|  IR | pozemky individuální rekreace | | |
|  Z | pozemky zemědělské - zahrady | | |
|  | pozemky zemědělské - orná půda | | |
|  výstavba | pozemky s probíhající výstavbou | | |







ZÁMĚRY V ÚZEMÍ

| | | | |
|---|--|---|-------------------|
|  | stabilizace plochy MŠ |  | stavební povolení |
|  | stabilizace plochy SSO (středisko separovaného odpadu) | | |
|  | zajištění příjezdu a přístupu k stávajícím plochám | | |
|  | záměr umístění bydlení pro seniory | | |
|  | záměr výstavby RD | | |
|  | možnost rozšíření plochy RD pro zahradu | | |
|  | záměr pěšího propojení | | |
|  | záměr dopravního propojení | | |
|  | záměr parkoviště | | |
|  | možnost výstavby RD | | |

PROBLÉMY a PROBLÉMOVÉ LOKALITY

| | |
|---|---|
|  | plochy bez možnosti výstavby objektů (bez možnosti odpovídající dopravní a technické obsluhy) |
|  | blokování vstupu do území |
|  | nemožnost výstavby RD (dopravní a technické napojení zástavby je blokováno) |

PROBLÉMOVÉ LOKALITY

| | |
|--|---|
|  A | umístění bydlení pro seniory x stávající MŠ |
|  B | alternativa - umístění bydlení pro seniory a přesun MŠ na jih od ulice Pluháčkova |
|  C | propojení Pluháčkova - Klimešova (pouze jednosměrné napojení) |
|  D | v případě propojení Pluháčkova - Klimešova (problematika odkanalizování) |
|  E | započatá výstavba kolem ulice Pluháčkova (vydané SP pro IS a komunikaci) |
|  F | zastavení při jižní části ulice Drozdí |

Problémový výkres - legenda

Definovány jsou tyto problémové lokality:

Problémová lokalita A - MŠ Oříšek x záběr výstavby bydlení pro seniory

MŠ Oříšek

V lokalitě při ulici Drozdí je v jižní části umístěna **MŠ Oříšek** v s 1 oddělením (25 dětí) a malou školní zahradou. Stavba byla vybudována jako provizorní lehká jednopodlažní montovaná stavba v roce 2011.



Plocha pozemku - 690 m²

- zahrada - 440 m²
- objekt - 195 m²

- zvýšení kapacity MŠ na 2 oddělení je stavebně možné vzhledem ke konstrukci stavby;
- velikost pozemku neodpovídá případnému zvýšené kapacity na 50 dětí;

U školky chybí alespoň minimální parkovací plochy pro zaměstnance a parkování rodičů při předávání a odvozu dětí.

Záměr vybudování zařízení poskytující bydlení pro seniory

V lokalitě při ulici Drozdí MČ dlouhodobě uvažuje s možností vybudování zařízení poskytující bydlení pro seniory. Cílem MČ je vybudování zařízení, které by primárně umožnilo ubytování seniorů bydlících v Ořešíně, kteří chtějí strávit poslední roky života v známé lokalitě svého bydliště, ale již nejsou schopni nebo ochotni zvládnout péči a provoz své nemovitosti, RD. Právní forma tohoto zařízení není zatím známá, ale zástupci města Brna vyjádřili pro umístění tohoto zařízení v Ořešíně podporu.

Z těchto důvodů nechala MČ v roce 2016 zpracovat zastavovací studii „Bydlení pro seniory“. Studie byla zpracována v 5 variantách. Bylo využito městských pozemků a částečně i pozemků soukromých, které jsou v současnosti obtížně zastavitelné pro výstavbu RD. Zastupitelstvo MČ na svém 26. zasedání 23. 3. 2016 rozhodlo, pro další územní přípravu sledovat varianty **A a E**.

Pro zpracování ÚS bylo využito jako podkladu řešení dle **varianty A**. Varianta A lépe pracuje s konfigurací terénu a je pro řešené území citlivější než varianta E.

Z prověřovaných řešení záměru vybudování zařízení poskytující bydlení pro seniory vyplývá:

- Střet s polohou současné MŠ (výstavbou „bydlení pro seniory“ by došlo k zmenšení již tak malého pozemku zahrady MŠ a se zvětšením kapacity MŠ se v této lokalitě nedá uvažovat);

- Navrhované řešení vyžaduje značné terénní úpravy oproti původnímu terénu (-3m ve variantě A a -6m ve variantě E) – dopad na sousední pozemky a veřejný dopravní prostor v ulici Drozdí);
- Řešení případného parkování klientů „bydlení pro seniory“ – možné pouze v uličním prostoru Drozdí, kde je již v současné době parkování problematické.

Možnost řešení:

- a) Zmenšit kapacitu zařízení „bydlení pro seniory“ tak, aby byla zajištěna velikost pozemků pro MŠ, ale bez možnosti jejího rozšíření na 2 třídy;
- b) Přesunout MŠ do jižní lokality pod ulici Pluháčkova a tím vytvořit podmínky pro zařízení „bydlení pro seniory“ v severní ploše i s odpovídajícím parkováním (přesun by byl podmiňující pro výstavbu „bydlení pro seniory“). Při této variantě zvažovat možnost rozšíření MŠ na 2 třídy.

Problémová lokalita B – jižní nároží ulic Drozdí a Pluháčkova

Možnost řešení:

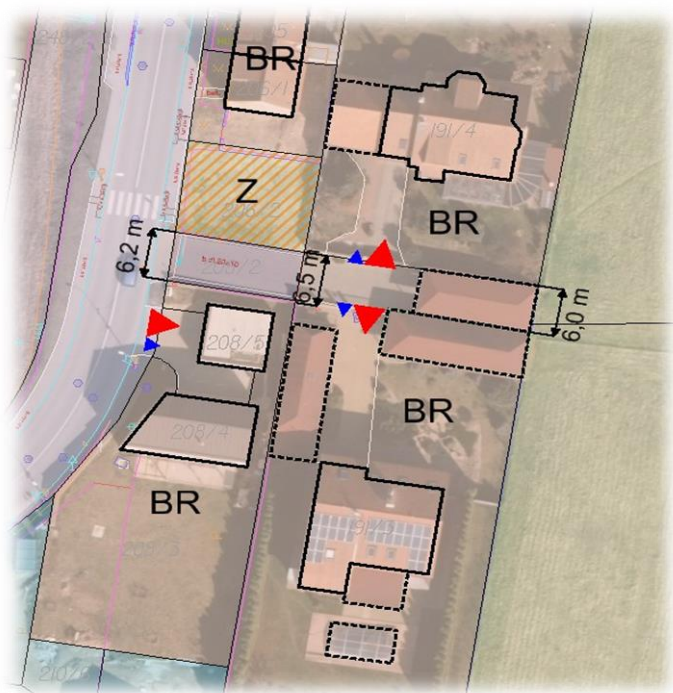
- a) Pokud dojde k využití problémové lokality A dle možnosti a) bude na ploše veřejné prostranství s možností parkoviště pro veřejné aktivity (MŠ a „bydlení pro seniory“), část ploch bude využita pro SSO a část pro veřejná zeleň.
- b) Pokud dojde k využití problémové lokality A dle možnosti b) bude na ploše situována MŠ a jižní část plochy bude využita jako veřejné prostranství s možností situování SSO.

Problémové lokality C, D, E – propojení ulic Drozdí a Klimešova ulicí Pluháčkova

Propojení ulic Drozdí a Klimešova ulicí Pluháčkova je zakotveno v územně plánovací dokumentaci města (stávající ÚPmB i návrh nového ÚPmB):

- Pluháčkova je vymezena jako plocha komunikací a prostranství místního významu - dopravní páteře zajišťující zpřístupnění přílehlých návrhových ploch bydlení a jejich obsluhu technickou infrastrukturou;
- dle stávajícího ÚPmB je toto propojení definováno jako VPS.

Problémová lokalita C – napojení Pluháčkovy na ulici Klimešovu

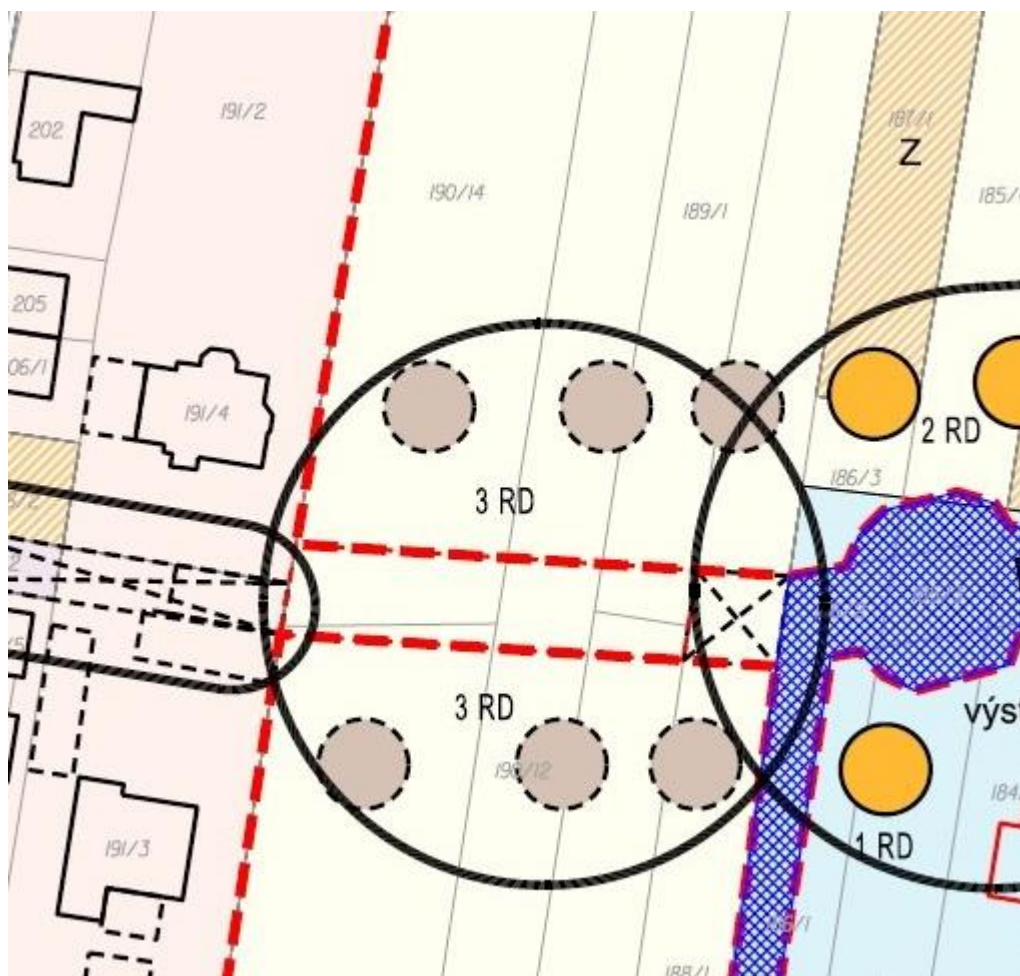


V území je realizovaná zástavba 2 RD, která blokuje vstup do území.

- Napojení obou RD je zajištěno soukromou komunikací.
- Severní domek nemá vlastní napojení na veřejný dopravní prostor a je napojen přes pozemek domku jižního.
- Koridor na pozemku jižního domku je zastavěn lehkým přístřeškem (stavba není v KN).
- Šířka koridoru (6,5 až 6,2 m).

Vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 2 stanovuje, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. **Napojení do Klimešovy může být pouze jednosměrné.**

Problémová lokalita D – blokování pokračování ulice Pluháčkovy ve středu území



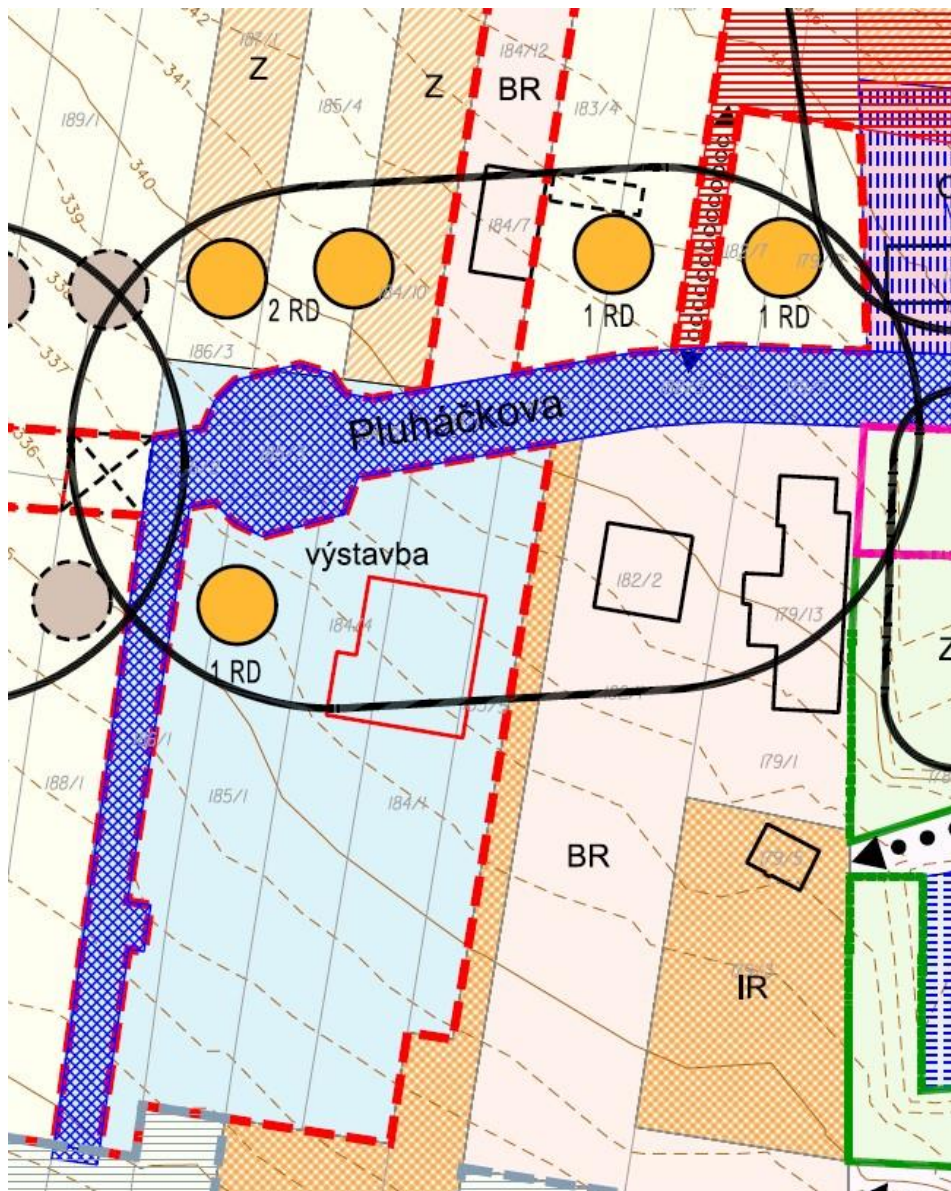
Blokování pokračování ulice Pluháčkovy z východu a západu znemožňuje výstavbu ve střední části území dle ÚPmB (dopravní napojení a obsluha TI). Výstavba asi 6 volně stojících RD je zablokována.

Možné řešení odblokování území:

- Realizovat propojení Pluháčkovy do Klimešovy (jednosměrně) – Dopad na dopravní obsluhu stávajících objektů při Klimešové. TI napojit do ulice Klimešovy (možné zrušení přečerpávání splaškové kanalizace a změna řešení dešťové kanalizace z veřejných ploch).
- Bez dopravního propojení Pluháčkovy do Klimešovy s využitím obřatiště ve východní části území dle DSP. TI napojit do ulice Klimešovy a ponechat pěší průchod Pluháčkovy – Klimešova k zastávce MHD.
- Bez propojení Pluháčkovy do Klimešovy s využitím obřatiště ve východní části území dle DSP a napojit systémy TI na řešení dle DSP. Problematické především z hlediska odkanalizování – nutno doplnit čerpací stanici pro splaškovou kanalizaci a dešťovou kanalizaci nutno řešit asi obdobně jako pro východní část s DSP. TI není možno zaokružovat. **Nekoncepční a systémově špatné řešení.**

Problémová lokalita E – Pluháčkova – započatá výstavba směrem k ulici Drozdí

Východní část ulice Pluháčkova – započatá výstavba RD a DSP pro výstavbu IS a komunikace



V území jsou realizované 3 RD.

- realizuje se výstavba 1 RD (vydané SP);
- zároveň je vydáno SP pro výstavbu TI a komunikaci;
- reálně je možno v území umístit dalších 5 RD napojené na navržený systém TI dle DSP.

Problémová lokalita F – možnosti výstavby v jižní části ulice Drozdí

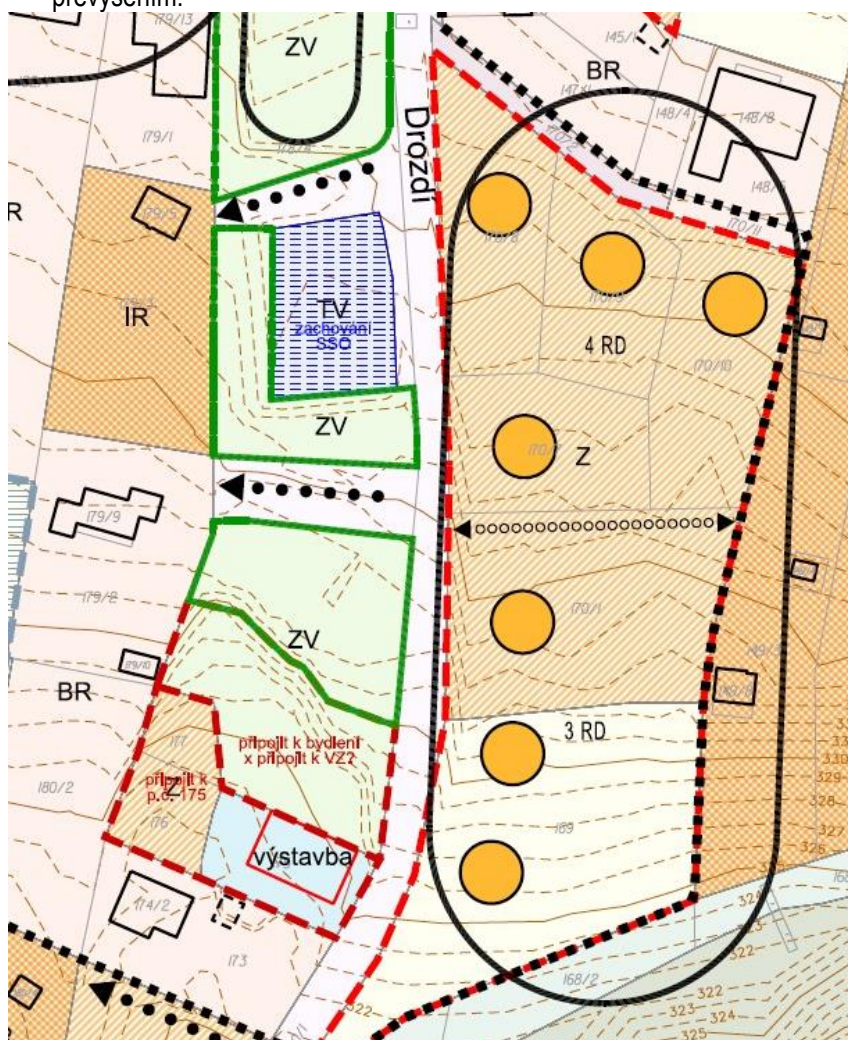
Východní část ulice Drozdí:

- vytvoření podmínek pro výstavbu asi 7 RD na plochách zahrad a orné půdě (respektování parcelace);
- dopravní napojení severní části 3 RD vytvoření slepé ulice o šířce 8 m (veřejné prostranství) napojení do ulice Drozdí;
- dopravní napojení jižní části 4 RD přímo z ulice Drozdí samostatnými vjezdy (rozšíření prostoru ulice Drozdí);
- splašková kanalizace napojena do ulice Drozdí;
- dešťová kanalizace na vlastním pozemku;
- vymezení pěšího průchodu do ploch IR středem lokality.



Západní část ulice Drozdí

- Respektování stávajícího stavu (SSO, veřejné zeleně, ploch BR a přístupových tras k plochám BR a IR).
- Možnost rozšíření plochy bydlení pro zahradu RD o plochy dnes zařazené jako VZ se značným terénním převýšením.



6 Postup řešení územní studie

V průběhu zpracování územní studie se uskutečnilo několik konzultací s městskou částí Brno – Ořešín a dva výrobní výbory.

1. výrobní výbor

- představení výsledků zpracované analýzy;
- úprava rozsahu řešeného území;
- definování problémů k řešení;
- základní koncepce návrhu ve variantách;
- problematika umístění MŠ a „bydlení pro seniory“.

2. výrobní výbor

- návrh řešení ÚS;
(doporučení ponechat vymezení zastavitelné plochy Or-1 dle návrhu nového ÚPmB a vymezit obtížně zastavitelné pozemky jako pozemky bez zástavby dle nového ÚPmB)
- možnosti funkčního zařazení plochy „bydlení pro seniory“
(doporučeno zařadit do ploch veřejné vybavenosti);
- zpracování ÚS do ÚPmB a to jak do stávajícího tak i návrhu nového ÚPmB
(doporučení nezpracovávat ÚS do stávajícího ÚPmB, ale provést průmět do návrhu nového ÚPmB)

S návrhem územní studie budou seznámeni občané MČ Brno - Ořešín formou veřejné prezentace.

7 Návrh řešení

7.1 Širší vztahy

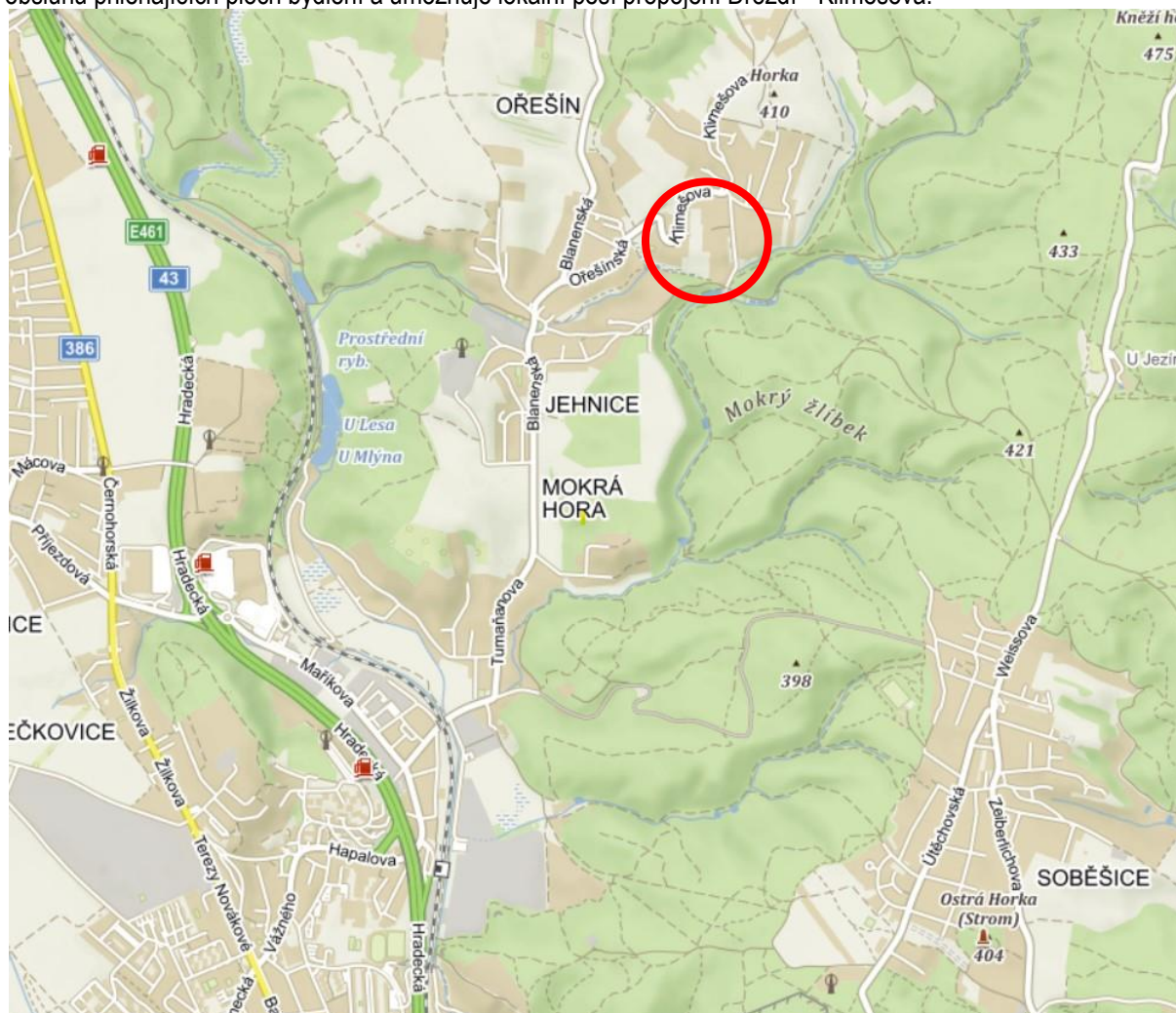
Řešené území se nachází na území městské části Brno - Ořešín, která má ve struktuře města rezidenční funkci zastoupenou především plochami rodinného bydlení. Zároveň je městská část předpolím rekreačního zázemí města, které využívá kvalitní přírodní prostředí tvořené lesními plochami zvýšeného terénního reliéfu ze severu obklopujícího město. Tato základní charakteristika Ořešína je doplněna i dopravní obsluhou území, kdy městský komunikační skelet nemá tranzitní funkci, ale pouze obsluhuje zástavbu a končí na hranicích přírodního zázemí města.

Širší vztahy, jak z hlediska současného stavu, tak z hlediska dalšího rozvoje, plně odpovídají koncepci dané již 25 let platným územním plánem města Brna.

Řešené území z jihu navazuje na centrum městské části a doplňuje urbanistickou strukturu funkcemi bydlení a veřejné občanské vybavenosti (mateřská škola, bydlení pro seniory). Tato občanská vybavenost zvyšuje komplexitu městské části v organismu města s cílem zajistit jejich kvalitní dostupnost pro obyvatele.

Severo-jihní osa řešeného území je tvořena ulicí Drozdí, která je na severu ukončena u konečné hromadné dopravy na ulici Klimešova a na jih pokračuje k sportovnímu areálu Sokola. MČ dlouhodobě usiluje o zvýšení potenciálu tohoto území pro veřejné rekreačně sportovní využití. V ulici Drozdí jsou vedeny SJ turistické a cyklistické trasy.

Západo-východní osa řešeného území je tvořena ulicí Pluháčkova, která má lokální charakter a zajišťuje dopravní obsluhu přiléhajících ploch bydlení a umožňuje lokální pěší propojení Drozdí - Klimešova.



7.2 Urbanistická koncepce návrhu

Principy navržené koncepce

Územní studie:

- zpřesňuje řešení zakotvené v platném ÚPmB, a to především z hlediska umístění ploch bydlení v rodinných domech (zástavba kolem ulice Pluháčkova a v jižní části ulice Drozdí);
- vymezuje území mezi jižní zástavbou ulice Pluháčkovy a hranicí řešeného území jako pozemky bez zástavby, které budou využity jako zahrady rodinných domů (území je problematické z hlediska dopravní obsluhy a možností odkanalizování); pozemky 183/1 a 184/2 využívané jako zahrady budou i nadále využívány pro tuto funkci, i když nejsou vlastnický provázány s pozemky RD při ulici Pluháčkova (údržba stávajících objektů pro rodinnou rekreaci je na těchto pozemcích připuštěna);
- umísťuje v území areál „bydlení pro seniory“ jako plochu veřejného občanského vybavení **(A)**, a to v severní části ulice Drozdí;
- umísťuje v území plochu mateřské školy jako plochu veřejného občanského vybavení **(B)**, a to jižně od křižovatky Drozdí – Pluháčkova (ve vazbě na umístění areálu „bydlení pro seniory“ je stávající mateřská škola přemístěna do nové lokality, kde je možné zvýšit kapacitu školky na 2 oddělení a vytvořit podmínky pro dostatečnou velikost volných ploch zahrady tohoto zařízení);
- stabilizuje areál střediska separovaného odpadu **(C)** při ulici Drozdí jižně od nové mateřské školy,
- stabilizuje plochy veřejné zeleně při ulici Drozdí jižně od střediska separovaného odpadu;
- vytváří podmínky pro rozvoj a úpravu dětského hřiště **(D)** při ulici Drozdí v ploše veřejné zeleně;
- umísťuje plochu parkoviště **(E)** severně od křižovatky Drozdí – Pluháčkova (parkoviště bude sloužit pro potřeby „bydlení pro seniory“, mateřské školy, návštěvníky lokality);
- navrhuje plochy veřejného občanského vybavení přednostně na pozemcích města Brna (pouze část areálu "bydlení pro seniory" je vymezena na soukromých pozemcích);
- navrhuje ulici Pluháčkovu jako plochu veřejných prostranství (plocha komunikací a prostranství místního významu); v této ploše je vymezena slepá komunikace napojená na ulici Drozdí; dopravně je navržena jako "obytná zóna"; ve středu území je v souladu s vydaným SP vymezeno kruhové obratiště;
- navrhuje propojení ulic Pluháčkovy a Klimešovy jako plochu veřejných prostranství pro pěší propojení a uložení nezbytné technické infrastruktury;
- navrhuje pěší propojení mezi návrhovými plochami bydlení v jižní části ulice Drozdí pro zajištění pěší přístupnosti plochy zahrad východně od řešeného území,
- respektuje v maximální možné míře stávající parcelaci v území; způsob zástavby zohledňuje stávající vlastnické vztahy;
- navržený způsob zástavby (velikost stavebních objemů, podlažnost a způsob dopravní obsluhy) navazuje na přílehlou strukturu zastavění;
- vymezuje a zpřesňuje prvky funkční a prostorové regulace budoucí zástavby v souladu s předepsanou metodikou pořizovatele;
- navrhuje základní principy obsluhy území technickou infrastrukturou.



Návrh možného zastavění území

7.3 Občanské vybavení

Mateřská škola

Stávající stav

V městské části je v současnosti jediná mateřská škola na ulici Drozdí - "Oříšek". Stavba byla vybudována jako provizorní lehká jednopodlažní montovaná stavba v roce 2011, která řešila v době svého vzniku aktuální potřeby MČ.

Ve škole je umístěna 1 třída s kapacitou 25 dětí. Volné plochy školy s minimální velikostí (zahrada s hracími prvky) jsou v jejím areálu.

Plocha pozemku - 690 m² (zahrada - 440 m², objekt - 195 m²)

Škola zatím vyhovuje potřebám městské části, ale neumožňuje zvýšení kapacity. Zvýšený zájem o místa v mateřské škole je možno očekávat s nárůstem obyvatel na návrhových plochách dle ÚPmB.

Návrh

Vzhledem k omezené kapacitě stávající mateřské školy (25 dětí) a střetu její současné polohy se záměrem MČ na vybudování areálu „bydlení pro seniory“ je územní studií navrženo vybudovat novou MŠ v lokalitě jižně od křižovatky Drozdí – Pluháčkova.

Nová mateřská škola svou velikostí (plocha pozemku – 1 350 m² (odhad: zahrada – 1 050 m², objekt - 300 m²) umožňuje zvýšit kapacitu mateřské školy na dvě oddělení (50 dětí), což umožní v budoucnu řešit kapacitu školky vzhledem k očekávanému nárůstu obyvatel MČ.

Na ploše stávající MŠ je územní studií navrženo parkoviště, kde je možno umístit vyhrazené parkování pro rodiče dětí přivázející a odvázející děti do MŠ.

Přesun mateřské školy je nutno vázat na realizaci záměru „bydlení pro seniory“. Do doby započetí výstavby „bydlení pro seniory“ bude mateřská škola umístěna ve stávající poloze.

Základní škola

Děti z MČ Brno - Ořešín v současnosti dojíždějí do základních školy Blanenská v MČ Jehnice. Kapacita školy je 200 dětí. V současnosti je zde 7 tříd s počtem 133 žáků.

Zvýšení počtu obyvatel v řešeném území přibližně o 80 až 90 obyvatel vyvolává teoretickou potřebu zajištění asi 8 míst v základní škole. Kapacita základních školy Blanenská je dostatečná pro pokrytí této potřeby.

Zařízení "Bydlení pro seniory"

V sektoru v původních příměstských obcích v SZ sektoru města (Jehnice, Lelekovice a Ořešín) není zatím umístěno žádné zařízení, které by poskytovalo specifické formy ubytování pro seniory. Cílem takovýchto zařízení je ubytování seniorů bydlících v této části města, kteří chtějí strávit poslední roky života v známé lokalitě svého bydliště, ale již nejsou schopni nebo ochotni zvládnout péči a provoz své nemovitosti.

V lokalitě při ulici Drozdí MČ dlouhodobě uvažuje s možností vybudování zařízení poskytující bydlení pro seniory. Právní forma tohoto zařízení není zatím známá, ale zástupci města Brna vyjádřili pro umístění tohoto zařízení v Ořešíně podporu.

V posledních letech roste zájem o výstavbu takovýchto zařízení, které primárně umožní bydlení soběstačných seniorů, zajistí jim nezbytné služby (úklid, dovoz jídla, možnost návštěvy lékaře atd.) a vytvoří podmínky pro jejich setkávání a společné trávení volného času. Nejde tedy o klasický domov s pečovatelskou službou, ale vytvoření komunitního areálu, který svou formou a měřítkem doplní urbanistickou strukturu zástavby. Poloha takovýchto zařízení musí být v dobré dostupnosti MHD a s dobrou dostupností přírodních ploch s možností procházek.

Z těchto důvodů nechala MČ v roce 2016 zpracovat zastavovací studii „Bydlení pro seniory“ v lokalitě při ulici Drozdí. Studie byla zpracována ve variantách. Bylo využito městských pozemků a částečně i pozemků soukromých, které jsou v současnosti obtížně zastavitelné pro výstavbu RD. Zastupitelstvo MČ rozhodlo, pro další územní přípravu sledovat varianty **A a E**.

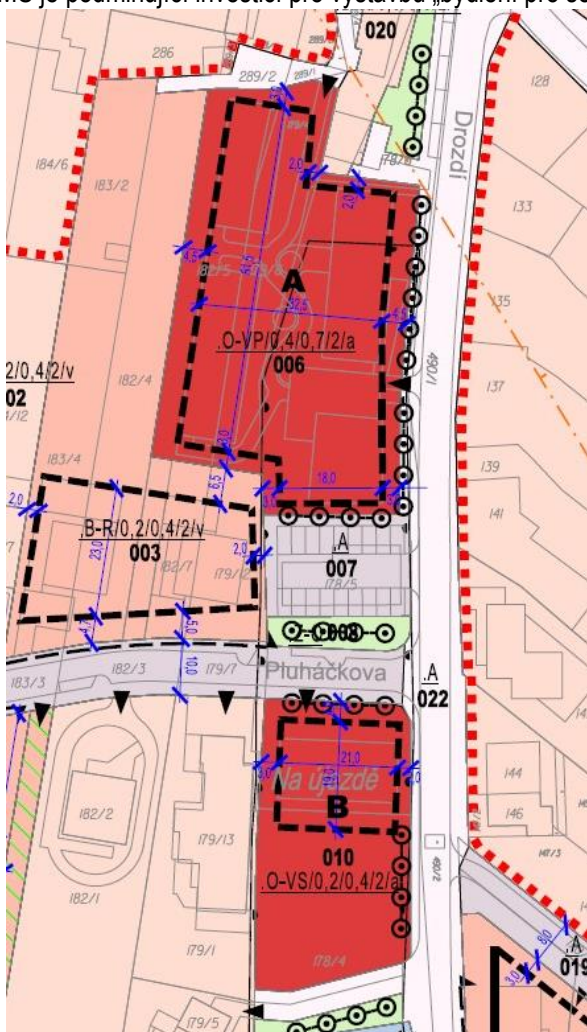
V územní studii byla navrženo řešení vycházející z varianty A. To znamená umístit zařízení na západní straně ulice Drozdí při využití městských pozemků a částečně soukromých pozemků.

Je navržena plocha o velikosti 2 690 m² pozemku, na které je možno dle navržené regulace realizovat asi 1 100 m² HPP což představuje ubytování asi 35 seniorů v jedno a dvoupokojových bytech. Výška zástavby je maximálně 2 NP. Budoucí zástavba bude kopírovat klesající terén ulice Drozdí. Kolem ulice Drozdí je navržena alej ve veřejném prostoru. Oproti původní studii se předpokládá umístění menšího společenského zázemí v jižní části areálu, nad nímž je navržen hlavní vstup a vjezd pro obsluhu. Doplňkový vstup a vjezd je navržen ze severní strany. Celý objekt bude řešen jako bezbariérový.

Vlastní architektonický návrh bude řešen architektonickou studií a následnou projektovou dokumentací.

Pohotovostní parkování bude řešeno uvnitř areálu. Pro parkování návštěvníků budou vyhrazena stání na navrhovaném parkovišti pod areálem na severu křižovatky Pluháčkova - Drozdí.

Navrhované řešení vyžaduje přesunout stávající MŠ do jižní lokality pod křižovatku Pluháčkova - Drozdí. Přesun MŠ je podmiňující investicí pro výstavbu „bydlení pro seniory“.



Regulace zástavby



Návrh možného zastavění

7.4 Veřejná prostranství

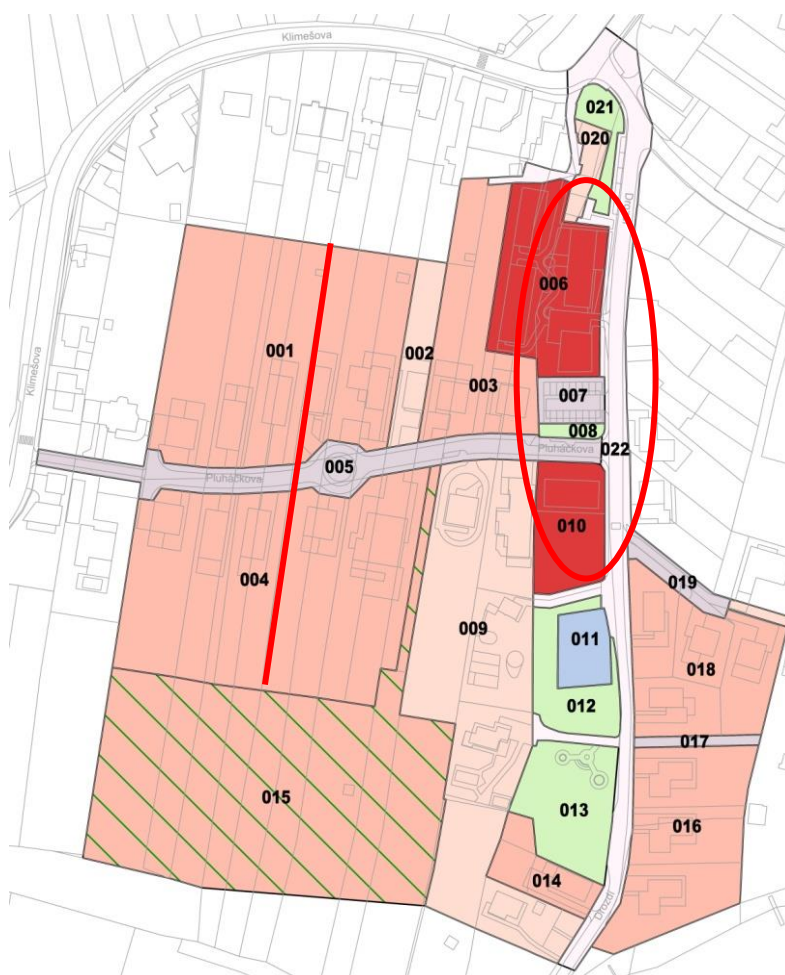
Územní studie stabilizuje plochu veřejného prostranství jako veřejné zeleně pobytové při ulici Drozdí jižně od střediska separovaného odpadu o rozloze 2 645 m². Na jižní části této plochy veřejné zeleně je navržena úprava a rozvoj dětského hřiště.

V souladu s Vyhláškou 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na výstavbu, v platném znění, jsou návrhem územní studie vymezeny plochy veřejných prostranství. Dle § 7, odst. 2 se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m². Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Územní studie vymezuje:

- plochy pro návrhovou funkci bydlení 2,58 ha
- veřejná prostranství formou souvislé veřejné zeleně 2 645 m²

7.5 Postup výstavby



- Vymezené stavební pozemky pro bydlení při ulici Drozdí (označené 014, 016 a 018) je možno realizovat při splnění podmínek napojení na technickou infrastrukturu prakticky okamžitě.
- Vymezené stavební pozemky pro bydlení při ulici Pluháčkova po kruhové obratiště (část pozemků označených 001, 003, 004) je možno zastavovat po realizaci dopravního a technického napojení dle vydaného stavebního povolení.
- Zbývající stavební pozemky pro bydlení při ulici Pluháčkova západně od kruhového obratiště (část pozemků označených 001, 004) je možno realizovat po dořešení vlastnických vztahů, které blokují propojení do

Klimešovy a Pluháčkovy. Dále při splnění podmínek napojení na technickou infrastrukturu a zajištění dopravního napojení z ulice Drozdí. Pěší propojení bude zajištěno do ulice Klimešova.

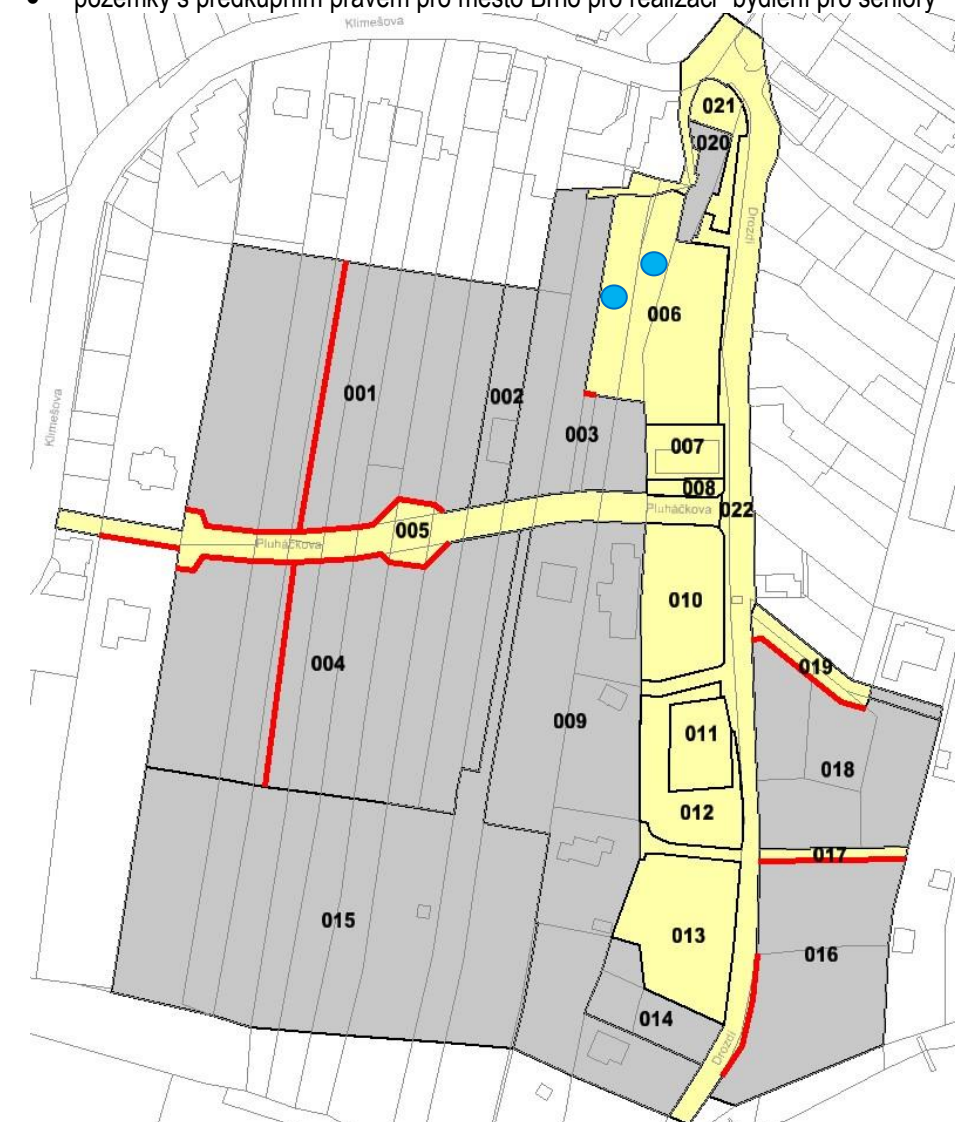
- Vymezené stavební pozemky pro veřejnou vybavenost ("bydlení pro seniory označené 006 a MŠ v nové poloze označené 010) musí být realizovány současně při splnění podmínek napojení na technickou infrastrukturu. Výstavba se bude realizovat na základě rozhodnutí o investici do ploch „bydlení pro seniory“, která vyvolá potřebu přemístění stávající MŠ.




7.6 Parcelace stavebních pozemků

Územní studie v maximální míře respektuje stávající parcelaci a současné vlastnické vztahy.

Územní studie navrhuje úpravu parcelace:

- pro vymezení ploch komunikací a prostranství místního významu v západní části ulice Pluháčkovy a při jihu ulice Drozdí.
- pro vymezení stavebních pozemků v západní části ulice Pluháčkovy.
- pozemky s předkupním právem pro město Brno pro realizaci "bydlení pro seniory" ●



| | |
|---|--|
|  | pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna - návrh |
|  | pozemky ve vlastnictví fyzických osob |
|  | návrh úpravy parcelace |

7.7 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků navazují na regulativy pro uspořádání území platného ÚPmB, vztahující se k plochám bydlení, veřejné vybavenosti, technické vybavenosti, městské zeleně a plochám komunikací a prostranství místního významu. Podrobné podmínky jsou zpracovány podle v zadání požadované "Metodiky pro zpracování RP".

Použité pojmy navazují na pojmy vyžívané ve stávajícím ÚPmB (v měřítku 1 : 5 000), ale již přesně nekorespondují s pojmy nového ÚPmB, který je více generalizován pro měřítko 1 : 10 000.

Nový ÚPmB vymezuje:

- plochy bydlení bez dalšího členění na plochy v rodinných domech (to je možno odvodit z výškové hladiny zástavby),
- plochy veřejné vybavenosti bez dalšího funkčního členění,
- plochy městské zeleně bez dalšího funkčního členění,
- plochy veřejných prostranství, které odpovídají plochám komunikací a prostranství místního významu stávajícího ÚPmB, kde je možno umístit plochy technické vybavenosti jako je SSO.

Územní studie navrhuje v řešeném území tyto pozemky:

- bydlení v rodinných domech
- veřejné občanské vybavenosti – školství a sociální péče
- technické vybavenosti - SSO
- komunikací a prostranství místního významu
- městské zeleně – zeleň pobytové

Územní studie navrhuje tyto regulační podmínky:

A – Podmínky pro využití pozemků a jejich stavební využití (podmínky funkční regulace)

B - Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb (podmínky prostorové regulace)

Podmínky funkční a prostorové regulace jsou v územní studii graficky vyznačeny ve výkrese **4 – Hlavní výkres - návrh využití území a prostorového uspořádání**.

A – PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ A JEJICH STAVEBNÍ VYUŽITÍ (podmínky funkční regulace)

POZEMKY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - označené kódem B-R

Podmínky využití pozemků

Využití pozemků pouze pro bydlení v rodinných domech. Dále se připouští využití části pozemku pro zahradu těchto rodinných domů.

Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb.

Každý stavební pozemek pro rodinné domy bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání rezidentů rodinných domů na těchto pozemcích budou vždy umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Kapacita je navržena minimálně na dvě stání pro jeden rodinný dům. Odstavná a parkovací stání návštěvníků rodinných domů mohou být umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech (hlavní stavba)
- doplňkové stavby pro bydlení (garáže, terasy, bazény, altány, skleník, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby pro podnikatelskou činnost charakteru výroby a služeb
- ostatní stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- míra zastavění pozemku pro všechny stavby je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- výška zástavby hlavní stavby je dána číselnou hodnotou vyjadřující počet nadzemních podlaží, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- výška zástavby doplňkových staveb se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter lokality a stavby na oploceném pozemku a zcela ji izolovat od jejího okolí. Výška oplocení v hranici s veřejným prostranstvím se navrhuje při použití neprůhledných materiálů na max. 1,10 m a při použití průhledných materiálů na 1,80 m od upraveného terénu
- charakter zástavby je dán kódem stanovující typ zástavby

VEŘEJNÉ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI (školství) - označené kódem O-VS**Podmínky využití pozemků**

Využití pozemků pro veřejnou vybavenost – mateřskou školu. Dále se připouští využití části pozemku pro zahradu mateřské školy plnící funkci pobytové volné plochy se zelení.

Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb.

Stavební pozemek pro mateřskou školu bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Parkovací stání rodičů přivázející děti budou umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu v těsné vazbě na mateřskou školu. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna stavba školy.

Stavební využití pozemků**Přípustné využití:**

- stavby pro veřejnou vybavenost – mateřskou školu (hlavní stavba)
- doplňkové stavby (garáž, terasy, bazény, altány, skleník, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- ostatní stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- míra zastavění pozemku pro všechny stavby je dána číselnou hodnotou vyjadřující počet nadzemních podlaží, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- výška zástavby doplňkových staveb se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter lokality a stavby na oploceném pozemku a zcela ji izolovat od jejího okolí. Výška oplocení v hranici s veřejným prostranstvím se navrhuje při použití neprůhledných materiálů na max. 1,10 m a při použití průhledných materiálů na 1,80 m od upraveného terénu
- charakter zástavby je dán kódem stanovující typ zástavby

VEŘEJNÉ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI (sociální péče) - označené kódem O-VP**Podmínky využití pozemků**

Využití pozemků pro veřejnou vybavenost – bydlení pro seniory. Dále se připouští využití části pozemku pro pobytové volné plochy se zelení.

Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb.

Stavební pozemek bydlení pro seniory bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Parkovací stání pro obsluhu areálu budou umístěna na pozemku areálu tohoto zařízení. Parkovací stání návštěv budou umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu v těsné vazbě na toto zařízení. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna stavba.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby pro veřejnou vybavenost – bydlení pro seniory (hlavní stavba)
- doplňkové stavby (garáže, terasy, altány, skleníky, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- míra zastavění pozemku pro všechny stavby je dána číselnou hodnotou vyjadřující počet nadzemních podlaží, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- výška zástavby doplňkových staveb se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter lokality a stavby na oploceném pozemku a zcela ji izolovat od jejího okolí. Výška oplocení v hranici s veřejným prostranstvím se navrhuje při použití neprůhledných materiálů na max. 1,10 m a při použití průhledných materiálů na 1,80 m od upraveného terénu
- charakter zástavby je dán kódem stanovující typ zástavby

VEŘEJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENOSTI (SSO) - označené kódem TO**Podmínky využití pozemků**

Využití pozemku pro technickou vybavenost – středisko separovaného odpadu (SSO). Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků.

Stavební pozemek SSO bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Parkovací stání pro obsluhu areálu budou umístěna na pozemku areálu tohoto zařízení. Klientům SSO bude umožněn vjezd do areálu.

Dešťové vody ze zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna stavba.

Stavební využití pozemků

Na pozemku nebudou umístovány trvalé stavby.

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter lokality. Výška oplocení v hranici s veřejným prostranstvím je požadována minimálně 1,80 m od upraveného terénu. Je požadován neprůhledný materiál oplocení.
- charakter zástavby je dán kódem stanovující typ zástavby

POZEMKY MĚSTSKÉ ZELENĚ (pobytové) - označené kódem ZO***Podmínky využití pozemků***

Využití pozemků jako veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy městské zeleně a sloužící pro rekreační sport a relaxaci obyvatel přilehlého území. Pripouští se využití pro hřiště a jejich veřejné zázemí, dětská hřiště a umístění městského mobiliáře.

Odvedení dešťových vod bude řešeno zasakováním.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby hřišť
- zařízení a stavby městského mobiliáře

Podmíněně přípustné využití:

- jednotlivé stavby zázemí hřišť (šatny, úschova sportovního náradí, atd.)
za podmínky že:
 - slouží potřebám sportovní funkce plochy, nemají charakter uzavřeného klubového zařízení a slouží široké veřejnosti
 - nevyvolávají potřebu odstavných parkovacích stání pro návštěvníky
- stavby pro pěší dopravu (chodníky a pěší cesty)
- stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- zařízení a stavby pro reklamu
- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- výška staveb zázemí hřišť se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží

POZEMKY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU - označené kódem A***Podmínky využití pozemků***

Využití pozemků jako veřejných prostranství zajišťujících dopravní a technickou obsluhu přilehlých stavebních pozemků. Pripouští se využití pozemků pro stavby dotvářejících veřejná prostranství (chodníky, městský mobiliář, doprovodná zeleň). Pripouští se umístění nádob na separovaný odpad.

Dle vymezené prostorové regulace je na těchto pozemcích navrženo umístění vzrostlé městské zeleně - stromořadí.

Pozemky komunikací a prostranství místního významu navržené územní studií budou odvodněny veřejnou dešťovou kanalizací podle požadavku generelu odvodnění města Brna. Odvodnění veřejných parkovišť na těchto pozemcích musí být opatřeno odlučovačem lehkých kapalin (OLK).

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury
- stavby technické infrastruktury
- zařízení a stavby městského mobiliáře

Nepřípustné využití:

- zařízení a stavby pro reklamu
- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou stanoveny.

B - PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (podmínky prostorové regulace)**Stavební čára**

Čára definuje umístění hlavní stavby vzhledem k uličnímu profilu (veřejný dopravní prostor) vymezeného pozemky komunikací a prostranství místního významu. Hlavní objem stavby musí tuto hranici respektovat. Jedná se o polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Před stavební čárou smějí vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy nebo jiné doplňkové konstrukce, které jsou součástí stavebního objemu. Stavební čára je zároveň stavební hranicí pro definované vedlejší stavby.

Stavební hranice

Čára definuje hranici, ke které je možné v rámci vymezeného pozemku umístit hlavní stavbu a definované vedlejší stavby (např. garáže, terasy). Objem hlavní stavby a uvedených vedlejších staveb nesmí tuto hranici překročit, ale může od této čáry ustoupit směrem dovnitř pozemku.

Úsek vjezdů

Úsek, ve kterém je požadováno řešit dopravní obsluhu vymezených stavebních pozemků z veřejného dopravního prostoru (pozemků komunikací a prostranství místního významu).

Stromořadí

Pozemky nebo jejich části, na kterých je požadována výsadba vzrostlé zeleně formou stromořadí.

Dětské hřiště

Požadavek na umístění veřejně přístupného hřiště pro děti.

Středisko separovaného odpadu

Požadavek na umístění areálu pro třídění separovaného odpadu s kontejnery a na tříděný odpad.

Pěší průchod územím

Požadavek pěšího průchodu území pro zajištění provozních vazeb vyplývajících z funkčního využití území.

Pozemky bez zástavby

Určuje pozemky, které jsou zařazené ke konkrétní funkci, ale není na nich přípustná nová výstavba objektů z důvodu obtížné dopravní obsluhy nebo řešení napojení na technickou infrastrukturu.

V územní studii jsou takto vymezeny zahrady navazující na zástavbu rodinných domů. Vymezení ploch bydlení vychází z vymezení pozemků v katastru nemovitostí, respektují vlastnické vztahy a přitom zamezují nežádoucí výstavbě ve druhé řadě; vytváří podmínky pro velkorysé přírodní zázemí objektů při ulici Pluháčkova a přechod k navazujícím plochám krajinné zeleně.

Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu

Určuje poměr zastavěné plochy hlavní stavbou na úrovni terénu k celkové výměře pozemku. Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální.

Míra zastavění pozemku pro všechny stavby

Určuje poměr zastavěné plochy všech staveb k celkové výměře pozemku. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona. Míra zastavění pozemku je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální.

Výška hlavní stavby

Určuje maximální počet plných nadzemních podlaží hlavní stavby. Připouští se šikmé zastřešení s účelovým využitím podkroví pro přípustnou funkci. Nepřipouští se ustupující podlaží nad 2. nadzemním podlažím. Dvojdomy musí mít shodnou výšku objektů a shodný typ zastřešení.

Typ zástavby

Určuje příslušnost stavebního pozemku k určitému charakteristickému typu zástavby vyplývající z konkrétních podmínek v řešené ploše.

- v - volně stojící rodinné domy (výjimečně dvojdomy)
- a - zástavba vytváří areál
- x -- bez zástavby

Typ zastřešení

Územní studie nestanovuje požadavek na způsob zastřešení hlavní stavby.

Kóta rozhodujících vzdáleností u prostorových regulací

Vzdálenost definována kótou v metrech určuje rozhodující parametry uplatněných prostorových regulací.

Výklad pojmů**Hlavní stavba**

stavby určené pro převažující funkční využití.

Nadzemní podlaží

každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část nad úrovní upraveného okolního terénu na úrovni hlavního vstupu.

Podzemní podlaží

každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného okolního terénu.

Podkroví

přístupný prostor nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití

8 Návrh dopravního řešení

Řešení širších vztahů

Řešené území se nachází v městské části Brno – Ořešín v lokalitě Drozdí na okraji stávající obytné zástavby tvořené rodinnými domy. Lokalita je koncová a doprava slouží pouze obytné zástavbě a nemá průjezdný charakter.

Z hlediska druhů dopravy má pro území význam pouze doprava individuální, a to jak motorová, tak pěší. Západně od řešeného území prochází místní obslužná komunikace v trase ulice Klimešovy, která napojuje Ořešín na základní síť místních komunikací ve směru na Brno. Ve výhledu se nepředpokládá změna řešení základního komunikačního systému.

Městská hromadná doprava

Lokalita Drozdí je z hlediska městské hromadné dopravy obslužena autobusovou linkou vedenou ulicí Klimešova s autobusovými zastávkami Klimešova a konečná v docházkové vzdálenosti přibližně 300 m.

Pěší a cyklistická doprava prochází řešeným územím po ulici Drozdí. Tato doprava je vázaná především na rekreační vazby z jihu od Rakovce severním směrem na Útěchov a Babí lom. V ulici Drozdí je též vedena cyklistická trasa z Jehnic do Ořešína. Převážná většina turistických tras je vedena podél Rakoveckého potoka jižně od řešeného území.

Vnitřní komunikace

Základní páteří území je místní obslužná komunikace v ulici Drozdí (zařazená do funkční skupiny C MO2 5,5/30). Ta se na severu napojuje na místní obslužnou komunikaci v ulici Klimešova (zařazenou do funkční skupiny C MO2 6,5/30). Obě komunikace jsou z hlediska zklidnění motorové dopravy s omezenou rychlostí („Zóna 30“).

V souvislosti s navrhovanou výstavbou v ulici Pluháčkova byly zvažovány dvě možnosti dopravního řešení.

- Vzhledem k stísněným prostorovým podmínkám při napojení Pluháčkovy do ulice Klimešovy (maximální šířka možného veřejného dopravního prostoru je 6,0 až 6,5m) je tímto prostorem možné vést pouze jednosměrnou komunikaci. Potřebný prostor je v soukromém vlastnictví a je využíván jako soukromý přístup k dvěma přilehlým rodinným domům. Jednosměrná dopravní obsluha Pluháčkovy by značně zkomplikovala dopravní obsluhu těchto objektů. Vlastník pozemku svým jednáním dlouhodobě blokuje vstup do území (v trase je v současnosti postaven lehký přístřešek pro automobily). I přes skutečnost, že v předcházejících dokumentacích i ÚPmB se s dopravním propojením počítalo, byla tato možnost z hlediska reálného prosazení opuštěna.
- Proto byla hledána jiná možnost dopravní obsluhy území. Je navrženo dopravní napojení Pluháčkovy od ulice Drozdí slepou komunikací s umístěním obratiště ve středu území, dle vydaného stavebního povolení. Při pokračování výstavby k ulici Klimešova je navrženo prodloužení komunikace až k výše zmíněnému stísněnému průchodu, před kterým je možno případně vybudovat další menší obratiště. Z hlediska obsluhy technickou infrastrukturou je nezbytné plochu mezi koncem Pluháčkovy a Klimešovou využít pro uložení technické infrastruktury a pro zajištění průchodnosti území tento prostor využít pro pěší pohyb při zachování dopravní obsluhy obou přilehlých rodinných domů.

Ulice Pluháčkova je navržena jako místní komunikace se smíšeným provozem ve smyslu silničního zákona (13/1997 Sb.) a to jako zklidněná obytná zóna funkční skupiny D1 se smíšeným provozem a upřednostněním pohybu pěších před motorovým provozem.

V rámci pobytového prostoru obytné zóny budou v dalších stupních projektové dokumentace navrženy i dostatečně kapacitní odstavné plochy, odpovídající potřebám zástavby. Tato komunikace bude od obslužných komunikací důsledně oddělena vjezdovými prahy.

Bezbariérové užívání staveb

Stavba venkovních ploch bude řešena v souladu s požadavky vyhl. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové využívání staveb. Veškeré komunikace musí splňovat především parametry vyhlášky v ukazatelích podélných a příčných sklonů, počtů odstavných a parkovacích stání vyhovujících požadavkům na odstavení vozidel tělesně postižených a dalších požadavků na technické řešení komunikací a rodinných domů.

Pěší a cyklistická doprava

Pěší doprava v obou ulicích je vedena po chodnicích obslužných komunikací, resp. v ploše obytné zóny. Území studie navrhuje podél západní hranice ulice Drozdí vybudovat chodník od ulice Klimešovy až k středisku separovaného odpadu.

Cyklistická doprava má pouze místní význam a je vedena po jízdním pásu místní komunikace.

Doprava v klidu

Celkový počet požadovaných odstavných a parkovacích stání bude vypočten dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro výhledový stupeň automobilizace 1 : 2,0 (koef. 1,25) a sídelní útvar nad 50 000 obyvatel (koef. 1,0). Vliv dostupnosti MHD je uvažován rovněž součinitelem 1,0, úroveň dostupnosti odpovídá velikosti sídelního útvaru a počtu jeho obyvatel a z pohledu nároků na dopravu v klidu není příliš vysoká.

Celkem se v řešeném území předpokládá realizace cca 20 rodinných domů, celkový předpokládaný počet obyvatel je cca 80.

Pro každý rodinný dům je požadována realizace minimálně 2 parkovacích míst (v objektu nebo volně na pozemku stavebníka).

Rozsah a tvar parkovišť, jejich poloha v dopravních plochách obytné zóny a zklidněné zóny s omezenou rychlostí na 30 km/hod bude upravován v dalších stupních přípravné a projektové dokumentace. Ve studii je navržen pouze počet stání s ohledem na charakter okolní zástavby (vjezdy na pozemky). Podélná stání se navrhnou jako zklidňující prvek dopravy v rámci jízdního pásu jeho lokálním zúžením na 3,5 m a využitím zbývajících dopravních ploch pro parkování. Tato úprava se provede v koncovém úseku ulice Pluháčkovy.

Výpočet parkovacích stání a jejich navržené množství však vždy musí odpovídat požadavkům příslušných předpisů. Rovněž počet stání s parametry odpovídajícími požadavkům vyhl. 398/2009 Sb. o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb musí odpovídat těmto předpisům.

Pro zajištění parkování je na sever od křižovatky Drozdí - Pluháčkova navrženo ve veřejném prostoru parkoviště s kapacitou 19 stání, které bude sloužit pro návštěvníky areálu "bydlení pro seniory" a mateřské školy.

Mimo špičku může být využíváno i návštěvníky sportovních aktivit areálu Sokola.

9 Návrh technické infrastruktury

Pro potřeby technické infrastruktury byly provedeny bilance zatížení stavebních ploch.



Schéma bilančních ploch

Řešená plocha územní studií

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Velikost řešené plochy | 60 153 m ² |
| Celkem počet RD | 27 |
| z toho stav | 7 |
| Celkem počet obyvatel | 110 |
| z toho stav obyvatel | 28 |
| Celkem uživatelů (senioři, žáci) | 85 |
| Celkem zaměstnanců | 10 |

Tabulka zatížení území

| ID | Funkční využití pozemku | S/N | výměra (m ²) | RD | obyvatel | uživatelé | zaměstnanci |
|--------|--|-----|--------------------------|----|----------|-----------|-------------|
| 001 | pozemky bydlení v rodinných domech | N | 7 744 | 5 | 20 | | |
| 002 | pozemky bydlení v rodinných domech | S | 829 | 1 | 4 | | |
| 003 | pozemky bydlení v rodinných domech | N | 2 712 | 2 | 8 | | |
| 004 | pozemky bydlení v rodinných domech | N | 8 444 | 5 | 20 | | |
| 005 | pozemky komunikací a prostranství místního významu | N | 2 270 | 0 | 0 | | |
| 006 | pozemky bydlení pro seniory | N | 2 686 | 0 | 0 | 35 | 5 |
| 007 | pozemky komunikací a prostranství místního významu | N | 463 | 0 | 0 | | |
| 008 | pozemky městské zeleně - pobytové | S | 142 | 0 | 0 | | |
| 009 | pozemky bydlení v rodinných domech | S | 7 100 | 5 | 20 | | |
| 010 | pozemky veřejné občanské vybavenosti - školství | N | 1 323 | 0 | 0 | 50 | 4 |
| 011 | pozemky technické vybavenosti - SSO | S | 578 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 012 | pozemky městské zeleně - pobytové | S | 1 002 | 0 | 0 | | |
| 013 | pozemky městské zeleně - pobytové | S | 1 643 | 0 | 0 | | |
| 014 | pozemky bydlení v rodinných domech | N | 796 | 1 | 4 | | |
| 015 | pozemky bydlení v rodinných domech - zahrady | N | 10 673 | 0 | 0 | | |
| 016 | pozemky bydlení v rodinných domech | N | 3 246 | 3 | 12 | | |
| 017 | pozemky komunikací a prostranství místního významu | N | 195 | 0 | 0 | | |
| 018 | pozemky bydlení v rodinných domech | N | 2 915 | 4 | 16 | | |
| 019 | pozemky komunikací a prostranství místního významu | N | 383 | 0 | 0 | | |
| 020 | pozemky bydlení v rodinných domech | S | 342 | 1 | 4 | | |
| 021 | pozemky městské zeleně - pobytové | S | 410 | 0 | 0 | | |
| 022 | pozemky komunikací a prostranství místního významu | S | 4 157 | 0 | 0 | | |
| 023 | pozemky bydlení v rodinných domech | S | 100 | 0 | 0 | | |
| celkem | | | 60 153 | 27 | 108 | 85 | 10 |

obložnost RD – 4 obyvatelé / RD

9.1 Zásobování vodou

Pro zajištění zásobování vodou v řešeném území je navrženo doplnění vodovodního řadu v ulici Pluháčkova. Na ulici Klimešova je situován vodovodní řad DN 150, který je součástí tlakového pásma A1.1.1 redukce tlaku Ořešín, Klimešova. Hydrostatický tlak v místě nápojného bodu na ulici Klimešova u p.č. 208/2, k.ú. Ořešín je 0,30 MPa. Nově navržený vodovodní řad DN 80 v ulici Pluháčkova bude napojen na tento vodovodní řad a bude zaokružován na stávající vodovodní řad DN 80 na ulici Pluháčkova a to na parcele 186/2, k.ú. Ořešín. Stávající vodovodní řad na ulici Pluháčkova je součástí tlakového pásma A1.1 VDJ Ořešín, kóta přepadu 413,75 m n.m. Vzhledem k výškovému umístění vodojemu bude dosahovat hydrostatický tlak v místě stávajícího hydrantu, který je v nadmořské výšce 337,85 m n.m. hodnoty 0,76 MPa. Nově navržený vodovodní řad bude oddělen se stávajícím vodovodním řadem DN 80 na ulici Pluháčkova mezipásmovým šoupátkem, které bude otevřeno pouze v případě řešení havarijních stavů.

Hydrostatický tlak v nejnižší položeném místě nově navrženého řadu na p.č. 186/2, k.ú. Ořešín, bude 0,24 MPa, minimální hydrodynamický tlak bude 0,20 MPa (odborný odhad). Uvedené hodnoty tlaku jsou dostatečné pro jedno a dvoupodlažní zástavbu a jsou v souladu s prováděcí vyhláškou č. 428/2001 Sb. v platném znění. V napojených nemovitostech nedoporučujeme, aby byly instalovány speciální zařízení, např. masážní sprchy nebo tlakové splachovače z důvodu slabých tlakových poměrů. Naopak ve zbývající části ulice Pluháčkova na p.č. 186/3, k.ú. Ořešín východně od této parcely je ve stávajícím řadu DN 80 velmi vysoký tlak vody, na vnitřních rozvodech jednotlivých přípojek vody musí být instalovány redukční ventily.

Nová zástavba na jihu ulice Drozdí bude napojena na stávající vodovodní řad DN 80.

Výpočet potřeby vody:

| ID plochy | funkce | zatížení | počet jednotek (obyv./uživatelů/zam.) | Q _p m ³ /den | Q _m m ³ /den | Q _h l/s |
|-----------|---------------------|---------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| 001 | bydlení | 5 RD | 15 | 1,8 | 2,7 | 0,06 |
| 002 | bydlení | 1 RD | 3 | 0,4 | 0,5 | 0,01 |
| 003 | bydlení | 2 RD | 6 | 0,7 | 1,1 | 0,02 |
| 004 | bydlení | 5 RD | 15 | 1,8 | 2,7 | 0,06 |
| 006 | bydlení pro seniory | 35 klientů | 35 | 4,2 | 6,3 | 0,13 |
| 006 | bydlení pro seniory | 5 zaměstnanců | 5 | 0,6 | 0,9 | 0,02 |
| 009 | bydlení | 5 RD | 15 | 1,8 | 2,7 | 0,06 |
| 010 | MŠ | 4 zaměstnanci | 4 | 0,3 | 0,3 | 0,00 |
| 010 | MŠ | 50 dětí MŠ | 50 | 4,0 | 4,0 | 0,00 |
| 011 | SSO | 1 zaměstnanec | 1 | 0,1 | 0,1 | 0,00 |
| 014 | bydlení | 1 | 3 | 0,4 | 0,5 | 0,01 |
| 018 | bydlení | 4 | 12 | 1,4 | 2,2 | 0,05 |
| 020 | bydlení | 1 | 3 | 0,4 | 0,5 | 0,01 |
| | celkem | | | 17,8 | 24,5 | 0,42 |

Množství vody pro navržené zatížení ploch lze zajistit. Při výstavbě vodovodu bude stávající přípojka pro dům na p.č. 191/3, k.ú. Ořešín přepojena na nově budovaný řad.

Na ulici Pluháčkova lze z hydrantů na vodovodu DN 80 odebírat při požáru množství Q= 4 l/s (odborný odhad). Na tyto hodnoty musí být navrženy požární úseky v jednotlivých nemovitostech. Případně může být využit hydrant na řadu DN 100 před domem Drozdí 17, jehož vydatnost je min. 6 l/s (odborný odhad), alternativně hydrant na řadu DN 150 u domu Klimešova 20, jehož vydatnost je min. 10 l/s (odborný odhad).

9.2 Odkanalizování a odvodnění území

Zásady odkanalizování:

- Odkanalizování bude provedeno zásadně oddílným způsobem;
- Bude dodržen regulativ odtoku dešťových vod v hodnotě 10 l/s/ha;
- Pro každý objekt včetně komunikací bude navrženo hospodaření s dešťovou vodou.

Stávající stav

Odkanalizování ulice Drozdí:

- Splašková kanalizace je vedena gravitačně jižním směrem do ČS u areálu Sokola, odtud čerpána do ulice Tihůvka.
- Dešťová kanalizace je svedena do Jehnického potoka.

Odkanalizování ulice Pluháčkova:

Odkanalizování je povoleno vydaným stavebním povolením **jako areálová kanalizace** jednotlivých vlastníků RD.

- Splašková kanalizace je svedena gravitačně do nejnižšího místa, následně čerpána do splaškové kanalizace v ulici Drozdí.
- Dešťová kanalizace (z veřejného prostoru) je svedena gravitačně do nejnižšího místa do retenční nádrže a následně vsakována.

Předpokládá se napojení asi 8 až 10 RD.

Toto řešení je rozdílné od návrhu řešení dle GO MmB. Lze předpokládat, že v budoucnu zde mohou vzniknout legislativní a technické problémy, které ovšem v současné době nelze odpovědně řešit.

Návrh

Zástavba kolem ulice Drozdí bude napojena na stávající kanalizační systém splaškové kanalizace v ulici Drozdí. Dešťové vody budou prioritně zasakovány na pozemcích v rámci stavby objektů včetně hospodaření s dešťovou vodou.

Východní zástavba kolem ulice Pluháčkovy bude napojena na povolenou areálovou kanalizaci (viz. předchozí text).

Ze zbývajících západní části ulice Pluháčkova bude provedeno odkanalizování oddílnou kanalizací pro veřejnou potřebu do oddílné kanalizace pro veřejnou potřebu v ulici Klimešova.

Dešťové vody budou prioritně zasakovány na pozemcích v rámci stavby objektů včetně hospodaření s dešťovou vodou.

Problematika tzv. areálové oddílné kanalizace bude řešena v budoucnosti z úrovně jejího vlastníka.

Limit odtoku dešťových vod je 10l/s/ha.

Ochranné pásmo vodovodního řadu a kanalizační stoky obecně je dle §23 zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění 1,5m od líce potrubí na každou stranu pro profil do DN 500 včetně.

9.3 Zásobování plynem

Řešené území je již ve stávajícím stavu plynifikováno. V ulici Drozdí je veden NTL plynovod a v Ulici Klimešova (mimo řešené území) je veden STL plynovod.

Územní studie navrhuje pro obsluhu ulice Pluháčkovy prodloužení stávajících NTL rozvodů z ulice Drozdí až po navrhované obratiště (řešeno dle vydaného stavebního povolení). Navazující zástavba až k ulici Klimešova bude řešena návrhem prodloužením NTL rozvodů nebo alternativně obsluhou STL plynovodem z ulice Klimešova.

Krytí plynovodu bude minimálně 1,0 m. Konce potrubí budou opatřeny odvzdušňovacími ventily a budou respektovány požadavky plynárenské společnosti. Při souběhu, či křížení bude respektována prostorová norma

ČSN 736005. Potrubí bude ukládáno dle ČSN a dle technických předpisů dodavatele trub. Postup stavby bude v souladu s platnými ČSN, TPG a zákony.

Ochranné pásmo dle zákona 458/2000 Sb. je u plynovodních rozvodů v zástavbě 1,0 m od vnějšího kraje potrubí.

Potřeba plynu pro topení, vaření a TV

| | |
|--|--|
| Počet RD | 20 |
| Počet obyvatel | 80 |
| Potřeba plynu na 1 RD | 3,4 m ³ ZP/hod |
| Potřeba plynu pro RD celkem | 20 x 3,4 = 68 m³/hod |
| Počet BJ – bydlení pro seniory | 18 |
| Potřeba plynu na 1 BJ | 2 m ³ ZP/hod |
| Potřeba plynu bydlení pro seniory celkem | 18 x 2 = 36 m³/hod |
| Potřeba plynu 2 oddělení MŠ | 30 m³/hod |
| Potřeba plynu - celkem | 134 m³/hod |

Zásobování teplem

Pro zajištění vytápění a ohřev teplé vody je v řešeném území možné použít alternativy zemního plynu nebo využít alternativní zdroje nemající negativní vliv na životní prostředí (imisní zatížení okolního území) jako jsou například tepelná čerpadla. Tento návrh je v souladu s Energetickou koncepcí statutárního města Brna, která byla schválena Zastupitelstvem města Brna.

9.4 Zásobování elektrickou energií

Stávající elektrorozvodné sítě

Řešené území není dotčeno vedeními 400, 220, 110 kV.

Napájení obytné zástavby v přílehlé oblasti městské části Ořešín zajišťuje věžová TS Ořešín zděná 1x400 kVA napojena volnou odbočkou z VN 366. Vedení VN nezasahuje do řešeného území.

V řešeném území se nachází kabelové vedení NN 4x150 1-NAVY-J ulici Drozdí sudá a Pluháčkova a volně izolované vedení 4x120 AES v ulici Drozdí-lichá.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně činí 1m po obou stranách krajního kabelu.

Výkonová bilance

Výhledové zatížení návrhových ploch je stanoveno v souladu s platným prováděcím pokynem E. ON „Koncepce sítí nízkého napětí“ vydaného v roce 2016. Lokalita je plynofikována.

Předpokládaný stupeň elektrizace B2 - tj. osvětlení, drobné spotřebiče, elektrické vaření, elektrický ohřev teplé vody.

Měrná zatížení bytových jednotek na úrovni hlavních distribučních prvků sítě:

| stupeň elektrifikace | [kW/b.j.] | | |
|----------------------|-----------------------|------|------|
| | p _{mb} NN | TS | VN |
| B2 | 3,33 | 3,08 | 2,75 |

Bilance potřeb podle návrhu územní studie:

| navržená zástavba | zatížení | $P_{\text{soud max}}$ (kW) na úrovni vývodu NN | $P_{\text{soud max}}$ (kW) (na úrovni TS) |
|---------------------|-----------------|---|--|
| rodinné domy | 17 RD | 56,6 | 52,4 |
| mateřská škola | 50 dětí +5 zam. | 30 | 30 |
| bydlení pro seniory | 35 sen.+5 zam | 50 | 50 |
| CELKEM | | 136,6 | 132,4 |

Zásobování elektrickou energií návrh

Síť VN

Zásobování elektrickou energií zajistí kiosková TS 2x630 kVA situovaná místo stávající TS Ořešín - zděná. TS bude realizovaná v souvislosti s již projektovanou odběratelskou stavbou.

Síť NN

Pro zajištění napájení nové výstavby bude nutné dobudovat kabelový vývod z TS - zděná propojením stávajícího kabelu NN 3x185+95 AYKY od objektu 34/50 se stávajícím kabelem 4x150 1-NYVY-J ulice Drozdí – Tihůvka. Propojení bude provedeno dvěma kabely NN. Stávající kabel v ulici Drozdí bude dále posílen novým vývodem z rekonstruované TS.

Volné izolované vedení 4x120 AES ulici Drozdí - lichá bude zrušeno a nahrazeno kabelem NN.

V prodloužení ulice Pluháčkova bude oboustranně prodlouženo stávající vedení NN a propojeno se sítí ulici Klimešova. Kabelový rozvod NN bude proveden kabely 4x150 1-NAYY. Kabelová vedení budou zokruhována a zasmyčkována do přípojkových skříní jednotlivých objektů. Přípojkové skříně rodinných domů budou umístěny na hranici pozemků (v oplocení, nebo na objektech).

Podmínky připojení k elektrizační soustavě:

Jsou dány „ Vyhláškou č.16/2016 Sb. Ze dne 13. ledna 2016 „O podmínkách připojení k elektrizační soustavě“.

Veřejné osvětlení

V řešeném území je vedeno veřejné osvětlení v ulici Drozdí až ke sportovnímu areálu Sokola.

V souvislosti s navrhovanou kabelizací NN elektrických rozvodů budou zrušeny stávající sloupy, na kterých je umístěno veřejné osvětlení. Nové veřejné osvětlení bude umístěno při západní straně ulice Drozdí.

V ulici Pluháčkova bude umístěno nové veřejné osvětlení s napojením na ulici Drozdí a Klimešova.

Návrh územní studie vytváří předpoklady pro uložení tras a zařízení veřejného osvětlení ve vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu a pozemcích veřejné zeleně.

Realizace nového rozvodu veřejného osvětlení bude prováděna tak, aby byly dodrženy Městské standardy pro veřejné osvětlení města Brna, ochranná pásma elektrických zařízení a rozvodů dle zákona č. 458/2000 Sb. a prostorové vzdálenosti dle ČSN 73 6005.

Rozvody veřejného osvětlení budou uloženy do určené trasy tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo kabelů dle zákona č. 458/2000 Sb. (1m na obě strany vedení) a prostorové vzdálenosti dle ČSN 73 6005.

9.5 Spoje

Sítě elektronických komunikací

V ulici Drozdí jsou vedeny kabelové rozvody elektronických komunikací firmy CETIN. Místem napojení komunikační přístupové sítě CETIN je účastnický rozvaděč na severu řešeného území.

V souvislosti s výstavbou kole ulice Pluháčkovy je navrhována nová kabelová trasa ve veřejných pozemcích komunikací a prostranství místního významu propojující kabely v ulicích Drozdí a Klimešova. Realizace nových tras vyplyne z potřeb uživatelů v řešené ploše a zájmu vlastníka (provozovatele) kabelové sítě sdělovacích a datových systémů o jejím rozšíření.

Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí.

Zájmová území pro bezpečnost státu - ochrana elektronické komunikační sítě

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. Severovýchodní část řešeného území je dotčena ochranným pásmem elektronické komunikační sítě MO.

V řešeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.

Územní studií je navrhována zástavba o maximální výšce 2 nadzemních podlaží, z čehož je možné usoudit, že navrhované řešení nebude kolidovat se zájmy Ministerstva obrany.

Ochranná pásma letiště a leteckého provozu

Ochranná pásma letiště a leteckého provozu jsou vymezena v Územně analytických podkladech města Brna jako souhrn všech druhů ochranných pásem letišť na území města Brna. Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu mezinárodního letiště Brno - Tuřany.

10 Režimy využití území

Dotčené pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). Výstavbu do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je možno umístit se souhlasem vlastníka a orgánu státní správy lesů. Udělováný souhlas s výstavbou v zájmovém území lesa („výjimka“) bude vlastníkem lesa a orgánem státní správy lesů samostatně řešen v rámci projektové dokumentace stavby (ÚR, ÚS, SP) s jednotlivými vlastníky pozemků.

Území geologických a ekologických rizik

Dle „Generelu geologie“ je v území evidována bývalá skládka při ulici Drozdí.

V takto identifikovaném území je možno očekávat zhoršené základací podmínky a v případě nové výstavby je nutno provést podrobnější geologický průzkum.

Ochrana veřejného zdraví

Čistota ovzduší

Územní studie nepřipouští vznik žádné stavby, nebo jiného zdroje, který by znečistil ovzduší nad povolené limity příslušných předpisů. V obytné zástavbě mohou být jen takové provozy, které tento požadavek splní.

Automobilová doprava v řešené lokalitě a jejím okolí má především cílový charakter. Vzhledem k rezidenčnímu charakteru lokality a postupnému zlepšování kvality vozového parku nebude mít navrhované řešení podstatný vliv na kvalitu ovzduší.

Ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku - hluk z pozemní dopravy - silnice

Dle Hlukových map 2017 (aktuální verze Strategického hlukového mapování ČR - veřejně přístupné na internetových stránkách Ministerstva zdravotnictví), konkrétně Strategické hlukové mapy aglomerace Brno, není předmětná plocha k bydlení zatížena hlukem z dopravy na okolních pozemních komunikacích. Zvýšená zátěž je identifikována pouze ulici Klimešova, kde zástavba kolem této ulice chrání průnik hluku do území vnitrobloku.

V mapě identifikované hlukové zatížení ulice Pluháčkovy je nutno brát jako chybu modelu, protože ulice v současné době neexistuje a není dopravně zatížena.

Hygienické limity hluku z dopravy na pozemních komunikacích - místní komunikaci III. třídy jsou stanoveny ekvivalentní hladinou akustického tlaku A pro celou denní dobu LAeq,16h = 55 dB a pro celou noční dobu LAeq,8h = 45 dB.

Hlukové mapy 2017

Aglomerace – ukazatel L_{dvn}



Aglomerace – ukazatel L_n



S ohledem na skutečnost, že do řešené lokality bude zavedena pouze osobní doprava a je navrhováno omezení rychlosti dopravy na pozemních komunikacích v celém území na 30 km/h, je předpoklad, že nově vnesenou dopravou nebude docházet k překračování hygienických limitů hluku jak pro stávající, tak pro nově navrhovanou obytnou zástavbu. Doložení těchto předpokladů bude KHS JmK vyžadovat při umístování staveb komunikací.

Požární ochrana

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových vodovodních řadů, které zabezpečí požadavky na zdroj požární vody.

Na ulici Pluháčkova lze z hydrantů na vodovodu DN 80 odebírat při požáru množství $Q = 4$ l/s (odborný odhad). Na tyto hodnoty musí být navrženy požární úseky v jednotlivých nemovitostech. Případně může být využit hydrant na řadu DN 100 před domem Drozdí 17, jehož vydatnost je min. 6 l/s (odborný odhad), alternativně hydrant na řadu DN 150 u domu Klimešova 20, jehož vydatnost je min. 10 l/s (odborný odhad).

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových místních komunikací. Tyto přístupové komunikace zabezpečí požadavky na příjezd a průjezd požárních vozidel.

Základní dopravní přístup do řešené lokality je zajištěn z ulice Drozdí po komunikaci široké 5,5 m a splňují požadavky na průjezd požární techniky jak šířkou, tak průjezdnou výškou. Ke všem stavebním pozemkům vede přístupová komunikace umožňující příjezd požárních vozidel. Na ulici Pluháčkova, navrhované jako neprůjezdná komunikace, je navrženo obratiště a plocha pro otáčení vozidel.

11 Hodnoty a charakter území

Urbanistické hodnoty

Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části Ořešína a navazuje na zástavbu kolem ulice Klimešovy a Drozdí, která je tvořena volně stojícími domy a v některých částech původní ulicovou řadovou zástavbou.

Územní studie ruší urbanisticky nevhodné dočasné využití území při ulici Drozdí pro zahrádky a nahrazuje ho novou zástavbou, která objemově odpovídá charakteru území a tvoří druhou stranu zástavby této ulice. Jedná se o nízkopodlažní zástavbu volného areálového typu. Zároveň je navrženo doplnění ulice Drozdí uličním stromořadím.

Územní studie navrhuje podmínky umístění a prostorové řešení staveb tak, aby nová zástavba, tvořená samostatně stojícími rodinnými domy, doplnila již existující zastavění. Zástavba je regulována pomocí stavebních čar a stavebních hranic.

Územní studie navrhuje maximální výšku zástavby v řešeném území na dvě nadzemní podlaží s možností využití obytného podkroví. Plochy občanské vybavenosti jsou navrženy jako areály. Způsob zastřešení není požadován.

Krajinný ráz a přírodní hodnoty

V řešeném území nejsou přímo definovány přírodní hodnoty a hodnoty podílející se na utváření krajinného rázu.

Území jižně od řešeného území při Ořešinském potoce je možno považovat za oblast vysoké kvality přírodního prostředí, což je podpořeno existencí VKP Ořešinská rákosina a VKP Prameniště Ořešinského potoka

Územní studie neumožňuje větší rozsah zástavby oproti platnému ÚPmB, pouze potvrzuje stávající objekty bydlení evidované v KN (jih ulice Drozdí) a upravuje vymezení ploch bydlení na základě vlastnických vztahů, přičemž stanovuje takové regulace, které zamezují zástavbě v druhé řadě. Je vymezena plocha bez zástavby (zahrady RD), čímž jsou vytvořeny podmínky pro plynulý přechod zastavění do volné krajiny.

12 Příznivé životní prostředí

Veřejná prostranství - městská zeleň

Územní studie navrhuje nahradit dočasné využívání plochy zahrádek v severní části ulice Drozdí městským prostorem, tvořeným oboustranným zastavěním a doplněným uličním stromořadím.

Územní studie navrhuje stabilizaci městské zeleně pobytové na jihu ulice Drozdí pod areálem střediska separovaného odpadu. Na této ploše se předpokládá rozvoj a úpravu dětského hřiště. Jižní část plochy, vzhledem ke klesajícímu terénu, bude využita pouze pro funkci zeleně.

Uliční zeleň

Územní studie vytváří v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu předpoklady pro výsadbu stromořadí a umožňuje využití pro doprovodnou zeleň.

V případě dostatečného profilu ulice, v kontextu se zajištěním obsluhy nové zástavby a vedení technické infrastruktury, územní studie přímo navrhuje požadavek na výsadbu stromořadí. Jedná se především o západní stranu ulice Drozdí.

Obytná zeleň

Navržená urbanistická struktura volně stojících rodinných domů vytváří předpoklady k vysokému zastoupení přírodní složky urbanizovaného území, především vzrostlé zeleně. Regulativem je stanovena míra zastavění pozemku všemi stavbami hodnotou 0,4 (= 40% zastavění pozemku). Vysoké zastoupení obytné zeleně je v řešeném území žádoucí vzhledem návaznosti na přilehlé krajinné zázemí.

V území mezi jižní zástavbou ulice Pluháčkovy a hranicí řešeného území jsou navrženy pozemky bez zástavby, které budou využity jako zahrady rodinných domů (území je problematické z hlediska dopravní obsluhy a možností odkanalizování).

Nakládání s odpady

Územní studie navrhuje oddílné odkanalizování území. Splaškové vody jsou svedeny do veřejného kanalizačního systému a ČOV města Brna.

Územní studie stabilizuje areál střediska separovaného odpadu na ulici Drozdí. Na ulici Pluháčkova jsou vytvořeny podmínky pro umístění sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu.

13 Bilance využití území a odhad jeho kapacitního zatížení

Pro potřeby územní studie jsou bilance zpracovány na dvou úrovních:

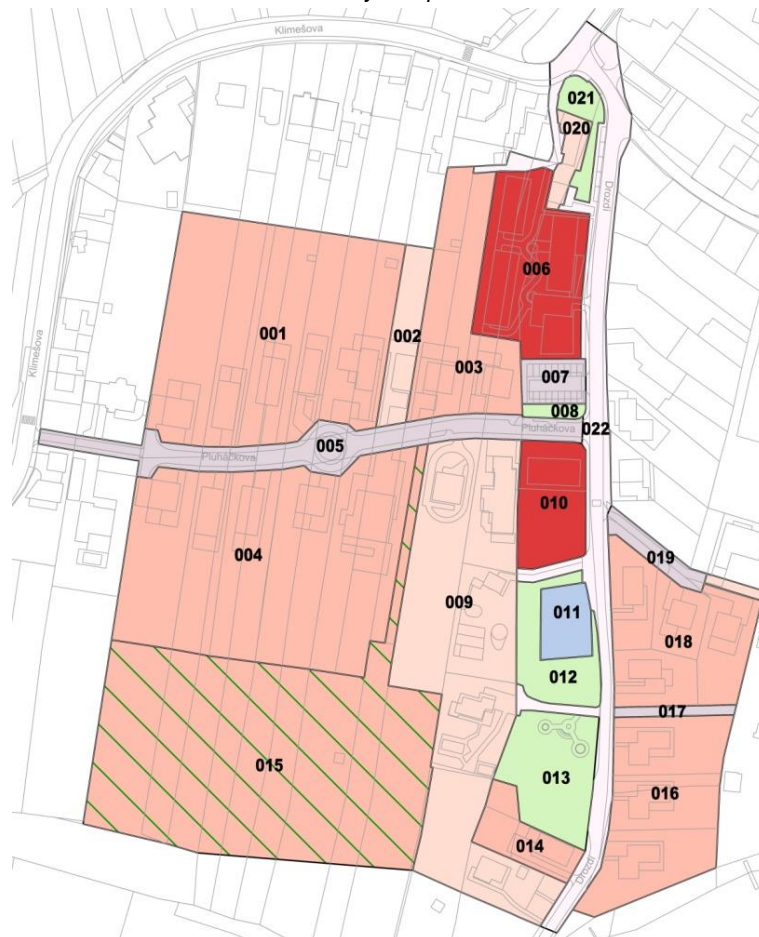
- bilance plošného využití,
- bilance kapacitního zatížení.

Bilance plošného využití

Jedná se o celkovou bilanci a procentuální zastoupení pozemků s jednotnou funkční charakteristikou.

| Funkční využití pozemku | stav / návrh | výměra pozemku (m ²) | výměra pozemku (%) |
|--|--------------|----------------------------------|--------------------|
| pozemky bydlení v rodinných domech | stav | 8 371 | 13,9% |
| pozemky bydlení v rodinných domech | návrh | 25 857 | 43,0% |
| pozemky bydlení v rodinných domech - zahrady | návrh | 10 673 | 17,7% |
| pozemky veřejné občanské vybavenosti | návrh | 4 009 | 6,7% |
| pozemky technické vybavenosti | stav | 578 | 1,0% |
| pozemky městské zeleně | stav | 3 197 | 5,3% |
| pozemky komunikací a prostranství místního významu | stav | 4 157 | 6,9% |
| pozemky komunikací a prostranství místního významu | návrh | 3 311 | 5,5% |
| celkem | | 60153 | 100,0% |

Bilanční schéma využití pozemků



Celková bilance kapacitního zatížení

Jedná se o bilance možného kapacitního zatížení řešené plochy. Východiskem pro kapacitní zatížení jsou regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání. Základní vazba mezi grafickou částí dokumentace a tabulkami bilancí je dána identifikátorem pozemku (vymezených pozemků s jednotnou funkční charakteristikou).

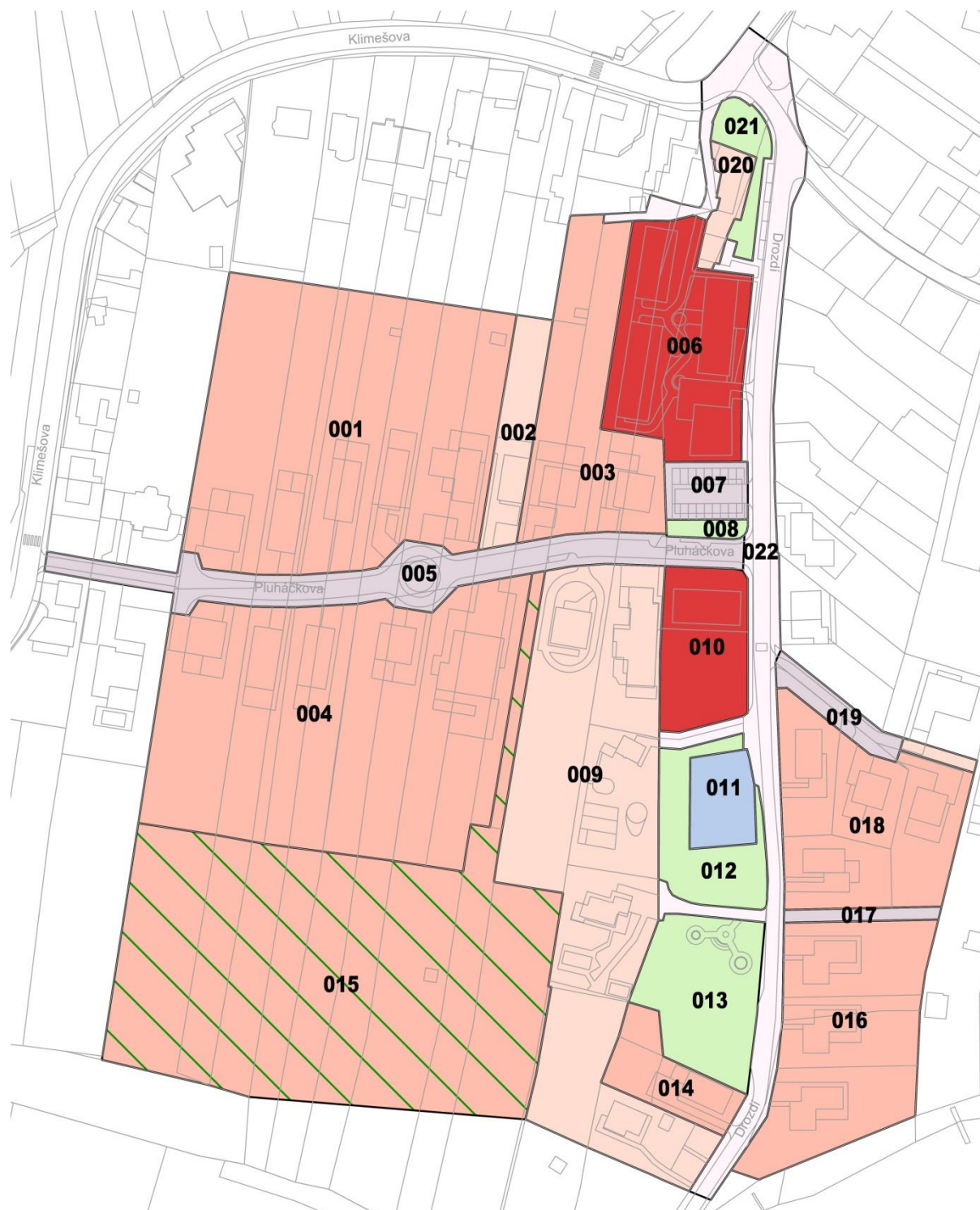
Bilance kapacitního zatížení bydlení vychází z předpokladu 1 rodinný dům = 4 obyvatelé

| ID pozemku | Funkční využití pozemku | kód funkčního typu | stav S / návrh N | výměra pozemku (m ²) | míra zastavění pozemku pro HS (hodnota regulativu) | dosažitelná zastavitelnost pro HS pozemku m ² | max. počet NP hlavní stavby (hodnota) | dosažitelná hrubé podlažní plochy HS na pozemku | počet RD/bytů | počet obyvatel | počet uživatelů | počet zaměstnanců |
|---------------|--|--------------------|------------------|----------------------------------|--|--|---------------------------------------|---|---------------|----------------|-----------------|-------------------|
| 001 | pozemky bydlení v rodinných domech | B-R | N | 7 744 | 0,2 | 1 549 | 2 | 3 098 | 5 | 20 | | |
| 002 | pozemky bydlení v rodinných domech | B-R | S | 829 | 0,2 | 166 | 2 | 332 | 1 | 4 | | |
| 003 | pozemky bydlení v rodinných domech | B-R | N | 2 712 | 0,2 | 542 | 2 | 1 085 | 2 | 8 | | |
| 004 | pozemky bydlení v rodinných domech | B-R | N | 8 444 | 0,2 | 1 689 | 2 | 3 378 | 5 | 20 | | |
| 005 | pozemky komunikací a prostranství místního významu | A | N | 2 270 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 006 | pozemky bydlení pro seniory | O-VP | N | 2 686 | 0,4 | 1 074 | 2 | 2 149 | 0 | 0 | 35 | 5 |
| 007 | pozemky komunikací a prostranství místního významu | A | N | 463 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 008 | pozemky městské zeleně - pobytové | Z-O | S | 142 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 009 | pozemky bydlení v rodinných domech | B-R | S | 7 100 | 0,2 | 1 420 | 2 | 2 840 | 5 | 20 | | |
| 010 | pozemky veřejné občanské vybavenosti - školství | O-VS | N | 1 323 | 0,2 | 265 | 2 | 529 | 0 | 0 | 50 | 4 |
| 011 | pozemky technické vybavenosti - SSO | T-O | S | 578 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 012 | pozemky městské zeleně - pobytové | Z-O | S | 1 002 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 013 | pozemky městské zeleně - pobytové | Z-O | S | 1 643 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 014 | pozemky bydlení v rodinných domech | B-R | N | 796 | 0,2 | 159 | 2 | 318 | 1 | 4 | | |
| 015 | pozemky bydlení v rodinných domech - zahrady | B-R | N | 10 673 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 016 | pozemky bydlení v rodinných domech | B-R | N | 3 246 | 0,2 | 649 | 2 | 1 298 | 3 | 12 | | |
| 017 | pozemky komunikací a prostranství místního významu | A | N | 195 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 018 | pozemky bydlení v rodinných domech | B-R | N | 2 915 | 0,2 | 583 | 2 | 1 166 | 4 | 16 | | |
| 019 | pozemky komunikací a prostranství místního významu | A | N | 383 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 020 | pozemky bydlení v rodinných domech | B-R | S | 342 | 0,5 | 171 | 2 | 342 | 1 | 4 | | |
| 021 | pozemky městské zeleně - pobytové | Z-O | S | 410 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 022 | pozemky komunikací a prostranství místního významu | A | S | 4 157 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 023 | pozemky bydlení v rodinných domech | B-R | S | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| celkem | | | | 60 153 | | 8 267 | | 16 534 | 27 | 108 | 85 | 10 |

Pozn.: Tabulka dokládá dosažitelné zatížení území při maximálním využití přípustných regulativů. Toto zatížení je pouze teoretické.

Celková bilance kapacitního zatížení bydlení řešené plochy

| bydlení | počet RD | počet obyvatel |
|----------------------|----------|----------------|
| rodinné domy - stav | 7 | 28 |
| rodinné domy - návrh | 20 | 80 |
| celkem | 27 | 108 |

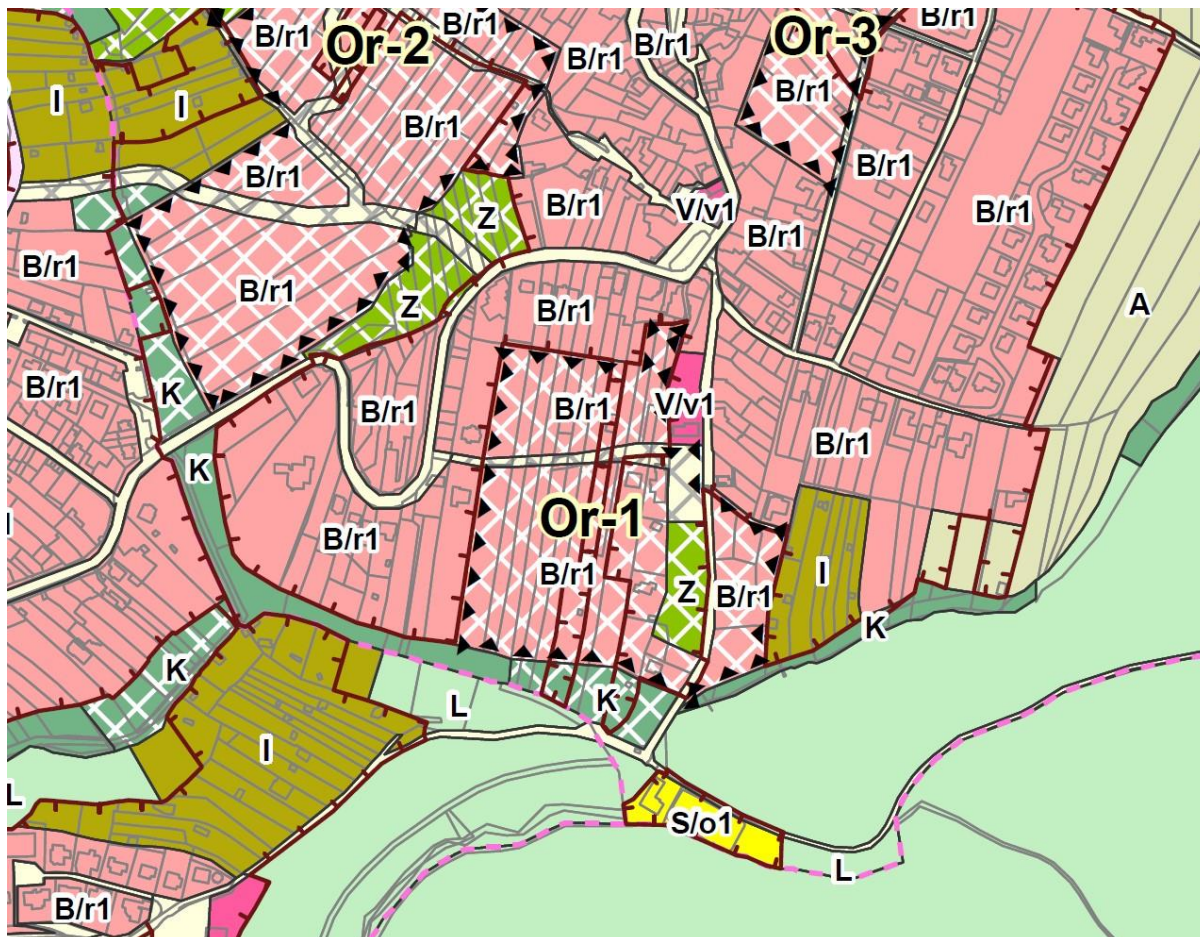


Bilanční schéma využití pozemků

14 Průmět řešení územní studie do nového ÚPmB

Na 2 VV bylo dohodnuto, že průmět řešení ÚS do stávajícího ÚPmB nebude zpracován, protože vzhledem k dalšímu postupu zpracování nového ÚPmB není reálné výsledky ÚS zapracovávat formou změny do stávajícího ÚPmB.

ÚS navrhuje vymezení funkčních ploch a regulace jak v podrobnosti hlavního výkresu nového ÚPmB, tak v podrobnější regulaci, aby ÚS mohla sloužit i pro rozhodování v území.



Nový ÚPmB – návrh pro veřejné projednání, Hlavní výkres - výřez, 03/2020

Návrh úpravy nového ÚPmB v lokalitě Drozdí je předmětem výkresu č. 9 – Průmět řešení ÚS do návrhu nového ÚPmB pro opakované veřejné projednání“.

Návrh "ÚS Ořešín - lokalita Drozdí" upravuje koncepci stanovenou návrhem nového ÚPmB takto:

- vymezuje plochu veřejné vybavenosti (návrh) pro "Bydlení pro seniory" na severu ulice Drozdí;
- vymezuje plochu veřejné vybavenosti (návrh) pro "Mateřskou školu" při jižní straně křižovatky Drozdí Pluháčkova;
- vymezuje plochu veřejného prostranství (návrh) pro parkoviště při severní straně křižovatky Drozdí Pluháčkova;
- vymezuje plochu bydlení (návrh) při jižním okraji řešeného území pod plochami bydlení při ulici Pluháčkova jako plochy bez zástavby;
- vymezuje plochu veřejného prostranství (stav) pro stabilizaci střediska separovaného na jihu ulice Drozdí;
- vymezuje plochu městské zeleně (stav) pro stabilizaci stávajícího využití území na jihu ulice Drozdí;
- upravuje plochu veřejného prostranství (návrh) pro vedení ulice Pluháčkovy.

Struktura zástavby ploch bydlení a výšková hladina zůstávají beze změny.

Návrh obsahu karty lokality Or-1 Ořešín

| Or-1 Ořešín | |
|---|--|
| Charakteristika lokality | lokalita rezidenčního nízkopodlažního bydlení doplněná lokální veřejnou vybaveností |
| Rozvoj lokality ochrana a rozvoj jejich hodnot | <ul style="list-style-type: none"> výstavba veřejné vybavenosti při ulici Drozdí dostavba ulice Pluháčkovy formami rezidenčního nízkopodlažního bydlení dostavba jižní části ulice Drozdí formami rezidenčního nízkopodlažního bydlení respektování charakteru okolní zástavby a vazeb na hodnotné přírodní prostředí |
| Veřejná vybavenost | <ul style="list-style-type: none"> v severní části ulice Drozdí návrh veřejné občanské vybavenosti - "bydlení pro seniory" v střední části ulice Drozdí návrh veřejné občanské vybavenosti - mateřská škola |
| Veřejná prostranství | na jih od křižovatky Drozdí - Pluháčkova je stabilizováno veřejné prostranství pro umístění střediska separovaného odpadu. |
| Sídelní zeleň | <ul style="list-style-type: none"> na jih od veřejného prostranství pro středisko separovaného odpadu jsou stabilizovány plochy veřejné zeleně; při západní straně ulice Drozdí je požadováno umístění vzrostlé zeleně formou alejí |
| Doprava | <ul style="list-style-type: none"> ulice Pluháčkova jako slepá napojena z ulice Drozdí; pěší propojení Pluháčkova - Klimešova; |
| Kanalizace | oddílné odkanalizování území <ul style="list-style-type: none"> <u>ulice Drozdí</u>: splašková kanalizace gravitačně k čerpací stanicí u areálu Sokola odtud výtlač do ulice Tihůvka dále gravitačně, dešťová kanalizace do Jehnického potoka. <u>ulice Pluháčkova - 1.etapa</u>: splašková kanalizace gravitačně do nejnižšího místa odtud výtlač do gravitační kanalizace v ulici Drozdí, dešťová kanalizace do retenční nádrže v nejnižším místě a dále vsakování; <u>ulice Pluháčkova - 2.etapa</u>: splašková kanalizace gravitačně do splaškové kanalizace v ulici Klimešova, dešťová kanalizace do dešťové kanalizace v ulici Klimešova. |
| Vodovod | <ul style="list-style-type: none"> doplnění vodovodních řadů v ulici Pluháčkova |
| Plyn | <ul style="list-style-type: none"> napojení na NTL plynovod v ulici Pluháčkova, část lokality lze napojit na STL plynovod z ulice Klimešova |
| Teplo | <ul style="list-style-type: none"> využití plynofikace lokality (možné alternativní zdroje) |
| El. energie | <ul style="list-style-type: none"> propojení NN vedení |
| Spoje | <ul style="list-style-type: none"> prodloužení stávajících kabelů CETIN |
| PPO | <ul style="list-style-type: none"> nejsou navržena |

"Územní studie Ořešín - lokalita Drozdí" byla vyhotovena jako podklad pro nový ÚPmB, příp. pro změnu platného ÚPmB, která však není z hlediska časové koordinace s pořízením nového ÚPmB reálná. Studie nenavrhlá možné úpravy směrné části ÚPmB.

Řešení prověřené v ÚS bude vloženo do "Návrhu nového ÚPmB pro opakované veřejné projednání" a nahradí požadavek na zpracování územní studie **ÚS-03. Studie bude po vydání nového ÚPmB sloužit pro rozhodování v území.**

15 Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a na pozemky určené k plnění funkce lesa

V územní studii nenavrhuje nové zastavitelné plochy nad rámec nového ÚPmB, pouze provádí úpravy jejich vymezení a částečně jejich funkčního zařazení. Zastavitelné plochy byly z hlediska vyhodnocení záboru ZPF vyhodnoceny v rámci zpracování ÚPmB.

Z těchto důvodů nebylo vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF v rámci územní studie zpracováno.

Územní studie nenavrhuje žádný zábor PUPFL.

Seznam zkratk a zavedených pojmů

| | |
|-------|--|
| A | pozemky komunikací a prostranství místního významu |
| B-R | pozemky bydlení v rodinných domech |
| BC | plochy čistého bydlení |
| BVK | Brněnské vodárny a kanalizace |
| ČOV | čistírna odpadních vod |
| ČSN | České technické normy |
| DN | dimenze |
| DO | dotčené orgány |
| DSP | dokumentace pro stavební povolení |
| F-Z | rekreační využívání pozemků zemědělských ploch |
| IPP | index podlažních ploch |
| JMK | Jihomoravský kraj |
| KHS | Krajská hygienická stanice |
| KN | Katastr nemovitostí |
| MČ | Městská část |
| MHD | Městská hromadná doprava |
| MMB | Magistrát města Brna |
| MO | Ministerstvo obrany |
| MŠ | mateřská škola |
| MŽP | Ministerstvo životního prostředí |
| NN | nízké napětí |
| NP | nadzemní podlaží |
| NTL | nízkotlaký plynovod |
| OD | Odbor dopravy |
| OP | Ochranné pásmo |
| OÚPR | Odbor územního plánování a rozvoje |
| OŽP | Odbor životního prostředí |
| PUPFL | pozemky plnící funkci lesa |
| RD | rodinné domy |
| SP | stavební povolení |
| SSO | středisko separovaného odpadu |
| TI | technická infrastruktura |
| TS | trafostanice |
| ÚMČ | úřad městské části |
| ÚPD | územně plánovací dokumentace |
| ÚR | územní rozhodnutí |
| VN | vysoké napětí |
| Z-O | pozemky městské zeleně |
| ZPF | zemědělský půdní fond |
| ZŠ | základní škola |