



REGULAČNÍ PLÁN

BRNO - KAŠTANOVÁ - ČERNOVICKÝ HÁJEK

ČISTOPIS - ZPF

*ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE BYLA POŘIZOVATELEM ZADÁNA JAKO ÚZEMNÍ PLÁN ZÓNY
(VE SMYSLU ZNĚNÍ STAVEBNÍHO ZÁKONA PLATNÉHO DO 30.6.1998)*

POŘIZOVATEL :

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA - ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA
Kounicova 67, 602 00 Brno

Vedoucí odboru : Ing.arch. Jaroslav Josífek

Vedoucí koncepce městských částí : [REDACTED]

Vedoucí koncepce rozvoje města : [REDACTED]

ZPRACOVATEL :

UAD STUDIO s.r.o. [REDACTED]

Jednatelé společnosti : [REDACTED]
[REDACTED]

prosinec 1999

REGULAČNÍ PLÁN

BRNO-KAŠTANOVÁ - ČERNOVICKÝ HÁJEK

ČISTOPIS

Na zpracování řešení se podíleli :

**MAGISTRÁT MĚSTA BRNA - ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA
GARANT KONCEPCE POŘIZOVATELE - REFERÁT SEKTORU -D-**

REFERÁT KONCEPCE ROZVOJE MĚSTA a DOPRAVY-

ZPRACOVATELSKÝ TÝM:

Urbanistické řešení:

UAD STUDIO s.r.o.

Ekologie:

EKOLOGICKÁ DÍLNA

Doprava:

Technické sítě:

Vodní hospodářství :

Energetika : Ezamont Brno

Analýza dat :

VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKY K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

- samostatná příloha -

2. GRAFICKÁ ČÁST

VÝKRES ČÍSLO :

e. VYHODNOCENÍ ZPF

- 6 -

VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKY K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

Převážná část území na kterém se zpracovává Územní plán zóny Černovický hájek je v současné době zemědělsky obhospodařována. Z celkové výměry řešeného území 88,9700 ha tvoří podíl orné půdy 58,1363 ha, zahrad 1,5533 ha, pastvin 0,4886 ha. Lesní půda dosahuje výměry 10,8330 ha.

Celé zájmové území leží v katastru Brněnské Ivanovice, který patří do zemědělské přírodní oblasti nížinné. Tuto oblast tvoří přírodní stanoviště se slabou převahou černozemních a hnědozemních půd na spraši a sprašových pokryvech, avšak s význačným podílem jiných genetických typů půd, zejména rendzin, hnědých půd na terasách a pevných matečných substrátech. Půdy jsou převážně hlinité, často i jílovitohlinité, hluboké, místně středně hluboké, v terénu rovinném až středně zvlněném.

Klimaticky se jedná o oblast teplotně i vláhově pro většinu plodin dobře zajištěnou. Z výrobního hlediska je oblast charakteristická vysokou intenzitou výroby s příznivými předpoklady pro vyrovnanost sklizní.

V řešeném území je zastoupeno pět bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) - 2.56.00, 2.59.00, 2.61.00, 2.63.00 a BPEJ 2.60.00, která zasahuje do území jen okrajově. Navrhovaná zástavba se dotýká pouze BPEJ 2.61.00, plochy na ostatních BPEJ jsou určeny pro regionální biocentrum územního systému ekologické stability a pro městskou zeď rekreační.

Převažující hlavní půdní jednotka je tvořena lužními půdami na nivních uloženinách, těžkými až velmi těžkými, obvykle mírně vlhčími se sklonem k převlhčení.

V řešeném území se nenacházejí funkční meliorační zařízení ani areály zemědělské prvovýroby. Stávající zemědělská usedlost nebude zástavbou dotčena, výhledově se předpokládá její začlenění do biocentra. Pro ekologické účely je navrhována převážná část orné půdy v území. Předpokládá se rozšíření stávajícího lužního lesa vedeného orgány ochrany přírody jako přírodní rezervace Černovický hájek o výměře 11,74 ha a navrhované přírodní památky Rájecká tůň o ploše 0,32 ha, na požadovanou výměru regionálního biocentra, které má minimální velikost 50 ha. Některé pozemky vedené v katastru nemovitostí jako orná půda byly v minulosti zalesněny. Jedná se o parcelu č. 101 a část parcely č. 26/3, které navazují na stávající lesní porosty. Tyto parcely by měly být při zpracování nového lesního hospodářského plánu převedeny do pozemků určených pro plnění funkce lesa.

Navrhované řešení zástavby vychází z platného Územního plánu města Brna. V souladu s vyhláškou č.16/1994, článek 4, odst.3, kterou byly vyhlášeny závazné části Územního plánu města Brna, navrhuje urbanistická studie (koncept ÚPNZ) úpravu hranic funkčních ploch, přičemž nemění jejich rozsah a vzájemnou proporcii. Úprava hranic vychází z následujících zásad:

- Při uspořádání území zdůraznit význam ploch zeleně. Vytvořit odpovídající nástupní prostor do ploch rekreační zeleně a regionálního biocentra. Rozšířit plochy rekreační zeleně podél ul. Kaštanové v návaznosti na přístup od města a biokoridor Svitavy. - Stavební plochy (smíšená plocha výroby a služeb, plocha pro pracovní příležitosti) umístit do hlukem a exhalacemi zatíženého území podél dálnice (dálnice na náspu).
- Hranice stavebních ploch vymežit hranicemi parcel.

Všechny plochy určené pro zástavbu i pro zeď se nacházejí mimo současně zastavěné území obce. Rozsah záboru půdy pro navrhovanou zástavbu je 7,1449 ha, pro realizaci zeleně a územních systémů ekologické stability se předpokládá zábor 58,1785 ha zemědělské půdy. Celková výměra požadovaného vynětí je tedy 65,3234 ha. Všechny záboru zemědělské půdy byly počítány dle výměr jednotlivých parcel. Pro obsáhlost výpisu záborů pro zeď, není podrobné členění dle parcel v tomto materiálu doloženo.

Bilance v podrobnosti poskytnutých mapových podkladů :

Plochy zemědělské půdy určené pro zástavbu

Parcelní čís. kultura BPEJ zábor v ha

44/5 orná půda 2.61.00	3,0230
44/6 orná půda 2.61.00	4,1219
Zábor pro zástavbu celkem	7,1449

Plochy zemědělské půdy určené pro zeleň

Druh pozemku zábor v ha

orná půda	56,8924
zahrady	0,7975
pastviny	0,4886

Zábor pro zeleň celkem	58,1785

Celkový zábor zemědělské půdy 65,3234 ha

Zatřídění zemědělských půd podle BPEJ do stupňů

přednosti v ochraně a tříd ochrany

BPEJ stupeň přednosti v ochrany - třída ochrany

- 2.56.00 II 2
- 2.59.00 III 5
- 2.61.00 III 4
- 2.63.00 VI 20
- 2.60.00 II 2

Pro výstavbu velkoobchodní prodejny Makro byl předpokládán 11.1996 zábor trvalého vynětí zemědělské půdy na parcelách číslo 44/5 a 44/6 v k.ú.Brno-Brněnské Ivanovice v rozsahu 5ha. Zbývající část byla skutečně využita jen jako devastovaná plocha s deponií skládkového materiálu, tak jak zůstala po zařízení staveniště pro dálnici z r.1975. tehdy nebyl vydán trvalý zábor plochy. Podle územního rozhodnutí č.74 Zabíraná půda byla užívána jako orná půda s evidovanou BPEJ 2.61.00. Tyto odhady záboru ZPF se v dubnu 1997 zpřesnily reálně na 14 774m³ ornice kdy z tohoto množství pro odvoz se musí odečíst 5 870m³ které budou použity na zpětné ozelenění . Pro terénní úpravy bude v pohybu 78 542m³ zeminy.

Grafická část v legendě k výkresu vymezuje :

Hranice katastrálního území - černě čerchovaně

Hranice BPEJ - silnou černou čárou

Plochy zemědělského půdního fondu - ploště žlutě

Hranice záboru pro zeleň - zeleně,

Hranice záboru pro zástavbu - červeně,

Vymezení funkčního využití všech ploch podle parcel

DOKLADOVÁ ČÁST :

(nebylo zpracovateli čistopisu a návrhu k dispozici tato vyjádření)

**Projednáni návrhu s Ministerstvem životního prostředí ČR
Projednáni návrhu s odborem vodního a lesního hospodářství MMB**

Doplňková samostatná část na projednání :

Bilance území - tabulková část

Popis hrubých záborů ploch pro zástavbu :

1 . Největší zábor ploch pro stavební účely byl navržen pro velkoobchodní centrum MAKRO I., na pozemcích p.č.44/5 - 30.230m² a 44/6 - 41219m² .Pro rozšíření byla navržena dostatečná rezerva pro rozvoj v okolí západním směrem cca 2 560m² zastavitelné plochy objektem. Z strany východní jsou větší zastavitelné plochy v rozsahu 17 800m². Tento pozemek umožní zastavět území na ploše 4628m² bez obslužných a ploch pro zeleň. Konečná velikost je však podmíněna vyjádřením správce a vlastníka dálnice , ŘSD Praha. (Viz.dokladová část- projednání). Kapacita a zatíženost volných ploch souvisí s tímto využitím :parkoviště 750 míst, Intenzita zásobování do 80 aut denně, Intenzita zákaznických aut okolo 4000 osob denně,

1. Plocha pozemku - celková řešená plocha	49 247m ²
z toho zastavěná plocha.....	13 912
z toho plocha parkoviště	19 673
z toho komunikace a zpevněné plochy.....	7 670
z toho ostatní plochy	7 992
 2. Obestavěný prostor - celkem	 137 984m ³

Vzhledem k tomu, že čistopis územního plánu byl zadán díky nejasnostem kolem povodní. až cca až 3roky po zpracování konceptu byl prvně navržený zábor k datu projednávání čistopisu již realizován. Zábor dosáhl skutečné výměry 71 432 m² podle dokumentace uložení na OVHZL MMB čj.2652/97 Brno dne 14.8.97, a stanovené odvody byly uhrazeny. Obdobně byl uhrazen odvod za trvalý zábor pozemku na p.č. 49/10 .

2 . Druhý malá zábor ploch byl proveden v souvislosti velkoobchodního prodejního centra MAKRO, na pozemcích p.č.49/ 10 - 1 238m² podle OVHZL MMB čj.1652/98 Brno 19.3.98 pro inženýrské podmiňující sítě, na pozemku, který zůstal ve vlastnictví původního majitele.

3 . Třetí malý zábor 1 254m² pro úpravu doprovodné nábrežní komunikace, souvisí s úpravami nábrežních hran , navýšením zemního tělesa tradiční metodou násypu podle potřeby v rozsahu navýšení 0,5- 1,2m. Navrhované řešení UAD STUDIO na navýšení hrází pomocí kombinované metody s milánskou stěnou by nevyžadovalo plošný zásah do okolních ploch, a mohla by být ponechána stávající komunikace beze změn a rozšíření.

4. Čtvrtý zábor je vymezený podle požadavku pořizovatele na ploše pro obytnou funkci , jeden rodinný dům, pro který bude trvalý zábor půdy činit max . 180m². Plocha je vymezena na celou zahradu 2 130m².

5 . Pátý malý zábor 250 m2 pro úpravu doprovodné nábřežní komunikace, souvisí s úpravami nábřežních hran , navýšením zemního tělesa tradiční metodou násypu podle potřeby v rozsahu navýšení 0,5- 1,2m. Navrhované řešení UAD STUDIO na navýšení hrází pomocí kombinované metody s milánskou stěnou by nevyžadovalo plošný zásah do okolních ploch, a mohla by být ponechána stávající komunikace beze změn a rozšíření.

6 . Šestý malý zábor 485 m2 pro úpravu doprovodné nábřežní komunikace, souvisí s úpravami nábřežních hran , navýšením zemního tělesa tradiční metodou násypu podle potřeby v rozsahu navýšení 0,5- 1,2m. Navrhované řešení UAD STUDIO na navýšení hrází pomocí kombinované metody s milánskou stěnou by nevyžadovalo plošný zásah do okolních ploch, a mohla by být ponechána stávající komunikace beze změn a rozšíření.

Zábory ploch pro zeleň :

Následující zábory jsou vymezeny pro rekreační zeleň.

1 - 2 První zábory ploch pro intenzivnější zástavbu objektů a funkcí, které jsou vhodné pro umístění do funkce **rekreační zeleně** . Zástavba ze tří ploch č . 1-2-3 je soustředěna z urbanizačního hlediska zónování ploch podél Kaštanové ulice při dodržení předepsaného indexu ZR / 0,07 . *Plochy rekreační zeleně zahrnují zejména - rekreační areály - hřiště - koupaliště - pláže - kempinky. Podmínečně mohou být na těchto plochách přípustné : jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování(mimo objekty pro ubytování), pokud mají doplňkovou funkci a pokud zejména slouží potřebám rekreační funkce plochy.*

Tato investice investičně nesouvisí s velkoobchodním prodejním centrem. Zábor je vymezen na plochách 26 192 m2 a 27 315 m2, ale z důvodu nedosažení souhlasu dopravních orgánů a organizací k čistopisu (nebylo odsouhlaseno třetí připojení na Kaštanovou ulici). Proto bude nutný dopravní příjezd a souhlas vlastníka k průjezdu přes jeho dopravní plochy a napojení stávající přístupové komunikace, podél řeky.

3. Následný zábor plochy je určen pro omezenou zástavbu objektů a funkcí, v jihozápadní části, která navazuje na urbanizované území. Jde převážně o malé solitérní objekty, které jsou vhodné pro umístění do **funkce rekreační zeleně** . **Plocha je vymezena v rozsahu 151 781 m2** *Plochy rekreační zeleně zahrnují zejména - rekreační areály - hřiště - koupaliště - pláže - kempinky. Podmínečně mohou být na těchto plochách přípustné : jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování(mimo objekty pro ubytování), pokud mají doplňkovou funkci a pokud zejména slouží potřebám rekreační funkce plochy.*

Zábory č. 4 až 10 jsou vymezeny pro zeleň krajinnou- rozšíření biocentra Černovický hájek

Plochy :

4	18 279 m2
5	45 342m2
6	29 665 m2
7	96 114 m2
8	14 355m2
9	104 829m2
10	13 968m2