

Investor: **Magistrát města Brna, Útvar hlavního architekta, Kounicova 67, 601 67 Brno**

Akce: **Regulační plán bloku Příkop - Bratislavská - Koliště - M. Horákové**

F. Zemědělská příloha

Brno, říjen 1998

1. Úvod

Zemědělská příloha je zpracována s přihlédnutím k ustanovením zákona ČNR č. 334/1992 Sb., ve znění zákona č. 10/1993 Sb., vyhlášky MŽP ČR č. 13/1994 Sb. a Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č. j. OOLP/1067/96, zejména v částech pojednávajících o územně plánovací dokumentaci.

Grafickou část zemědělské přílohy tvoří výkres v měřítku 1 : 1000, ve kterém jsou vyznačeny všechny podstatné skutečnosti pro orgány ochrany ZPF. Identifikační číselné označení ploch návrhů záborů na zemědělských půdách je účelově vázáno jenom k této části dokumentace.

Územně plánovací dokumentace řeší možnosti dalšího rozvoje a funkčního doplnění zóny Příkop – Bratislavská – Koliště – M. Horákové, při respektování požadavků urbanistických, architektonických, tvorby a ochrany životního prostředí.

Území řešené zóny tvoří přibližně trojúhelníková plocha bloku městské zástavy a území je vymezeno ze všech stran městskými ulicemi. Z ohraničujících ulic mají význam městských tříd Koliště a M. Horákové, sběrné komunikace Příkop. Zóna leží u severovýchodního okraje historického centra města Brna.

2. Hranice katastrálních území

Řešená zóna se nachází na katastrálním území městské části Zábrdovice, hranice k.ú. je vedena po severním okraji ulice M. Horákové a po severovýchodním okraji ulice Koliště.

Současný rozsah zástavby městského bloku je zachycen v grafické části dokumentace. Hranice zastavěného území nejsou zónou vedeny, celá plocha zóny leží v intravilánu města Brna.

3. Území zóny

Na ploše zóny se převážně nachází vícepodlažní zástavba starších obytných domů městského charakteru. Obytné domy lemují okolní komunikace a vytváří uliční fronty městského bloku. Na prostoru vnitrobloku původně byly za jednotlivými obytnými domy užitkové zahrady. V průběhu nekoncepční urbanizace tohoto území bylo na plochách zahrad vnitrobloku postaveno více objektů nebytového charakteru a z různých příčin došlo k demolici mnoha obytných domů (Příkop – Bratislavská, prostory nároží), bez jejich náhrady.

Pro blízkou polohu zóny u centra a potřebám města na rozšíření ploch parkovacích i komerčního charakteru bylo na začátku devadesátých let přistoupeno k restrukturalizaci zóny, která byla zahájena výstavbou komplexu IBC na ulici Příkop. Následovat bude dostavba volných ploch v prostorách nároží bloku a zástavba proluk v uličních frontách. Současné bude probíhat rekonstrukce některých obytných domů i celková přestavba a úpravy ploch vnitrobloku.

Při zástavbě území řešené zóny docházelo v minulosti rovněž k převodům pozemků původních zahrad pro využití stavebního nebo ostatního charakteru. V současné době se v zóně nachází pouze malé enklávy pozemků s kulturou 05 – zahrada, které ještě spadají do půd ZPF.

Zpracovaná územně plánovací dokumentace řeší hlavně doplnění funkcí zóny a převážná část navržených záborů je umístěna na volných plochách nezemědělských půd ležících uvnitř ohraničení řešené zóny. U navrhované funkce záborů na ploše vnitrobloku se jedná o způsob využití jako smíšené plochy - funkční typ SJ, jádrové + J. smíšené plochy centrálního charakteru (s překryvnou funkcí ostatní městské zeleně).

Se stejnou funkcí i způsobem využití ploch zóny je uvažováno ve schváleném Územním plánu města Brna, kde je území zóny zahrnuto (mimo pásu městské zeleně podél ulice Příkop) do ploch jádrových smíšených - stabilizovaných nebo navrhovaných.

4. Charakter území zóny

Plocha řešené zóny přiléhá ze severovýchodu k historickému jádru města Brna. Terén zde má mírný sklon směrem k jihovýchodu a výšku mezi 204 až 208 m n. m. Profil krajiny je zde otevřený, v okolí zóny pokrytý většinou typickou starší vícepodlažní městskou zástavbou.

Antropogenní činností je silně zasažena celá plocha zóny, jejím působením byla postupně odstraněna většina vzrostlé zeleně z pozemků vnitrobloku, při zástavbě pro obytnou funkci, občanskou vybavenost, služby atd.

Podle regionálního geomorfologického členění patří tato lokalita do okrajové části Dyjsko-svratecké nivy, která je součástí celku Dyjsko-svrateckého úvalu. Vlastní území řešené zóny je konfigurováno jako nivní rovina po pravém břehu Ponávky s mírným úklonem směrem k jihovýchodu. Kvartérní pokryv má průměrnou mocnost cca 7 m a sestává jednak z fluvialních uloženin (holocenní

povodňové a rybníční sedimenty charakteru tmavohnědých jílovitých hlín a jílu Ponávky) a jednak z antropogenních navážek (recentní hlinitokamenité navážky).

Vrchní vrstvy půd jsou na území zóny tvořeny nivními půdami na nivních uloženinách, středně těžké s příznivými vláhovými poměry.

Z územního hlediska lze charakterizovat navržené lokalizace ploch pro funkční doplnění řešené zóny jako:

- plochy ve stabilizovaném zastavěném městském území. Jedná se o pozemky malých výměr na volných stabilizovaných plochách mezi objekty stávající městské bytové zástavby a jsou určeny pro doplnění funkčnosti zóny. Hlavní důraz je kladen na posílení nastoupeného trendu pro vznik moderní komerčně - administrativní městské čtvrti s doplňkovým bydlením vyššího standardu, které souvisí s podnikatelskými aktivitami. Pozemky v prolukách zástavby a ve vnitrobloku, ležící na nezemědělských půdách, jsou v současnosti využívány pro různé jiné účely (parkoviště, autobazar, skladování atd.).

Dobývací prostory a chráněná ložiska surovin se na území zóny nevyskytují. Rovněž volné plochy v nezastavěném území navazující na přírodní a krajinný rámeček v řešeném území nejsou zastoupeny.

Vzhledem k morfologii celé oblasti není území řešené zóny postiženo projevy sesuvné, erozní či geodynamické činnosti.

5. Zemědělské půdy

Pro vysoký stupeň urbanizace lokality i silné antropogenní působení zůstalo zachováno na ploše vnitrobloku řešené zóny pouze 7 malých parcel, ležících na půdě v kultuře 05 – zahrada, které patří do ZPF. Tyto pozemky se nachází na zahradách patřících k řadám obytných domů podél ulic M. Horákové a Koliště. Na zbývajících ploše řešené zóny se jiné pozemky na půdách patřících do ZPF nenalézají.

Vzhledem k malému množství parcel ZPF na plochách navrhovaných záborů je provedena přesná evidence pozemků, jejich výměr i vlastnických vztahů.

Hranice ploch záborů na půdách ZPF u parcel, které na sebe navazují a mají navržen stejný způsob funkčního využití, jsou ve výkrese zemědělské přílohy zakresleny sceleně a označeny jedním identifikačním číslem, rozpis parcel je uveden v tabulkové části.

6. Souhrnné hodnocení

6. 1. Přehled záborů

Podle sceleného vyjádření parcel na půdách ZPF ve výkrese grafické části, které jsou navrhované pro nové funkční využití, se jedná celkem o 3 plochy, zahrnující 3 pozemky se samostatnými parcelními čísly. Navrhované funkční využití je u všech ploch obdobné a to jako plochy smíšené - funkční typ SJ, jádrové + j. smíšené plochy centrálního charakteru (s překryvnou funkcí ostatní městské zeleně).

Navrhované funkční využití nových záborů na plochách ZPF je v souladu se schváleným a platným ÚPmB, kde jsou plochy zóny vyznačeny jako plochy jádrové smíšené – stabilizované nebo navrhované.

Počet ploch a celková výměra záborů zemědělských půd:

Smíšené plochy (SJ)	3 plochy	0,2366 ha
---------------------	----------	-----------

6. 2. Investice do půdy

Na pozemcích navrhovaných záborů ležících na půdách ZPF nejsou provedeny investiční opatření za účelem zlepšení půdní úrodnosti.

6. 3. Zemědělská výroba.

V území řešené zóny se nenachází žádné areály a objekty zemědělské živočišné výroby nebo prvovýroby, které by mohly být realizací navržených záborů nějak dotčeny nebo funkčně narušeny.

6. 4. Znečištění půd

V této fázi dokumentace nebyly zjišťovány obsahy maximálně přípustných hodnot rizikových prvků na zemědělských půdách navrhovaných záborů. Vzhledem k situování i dřívějšímu využívání pozemků však není reálný předpoklad zvýšeného nebezpečí kontaminace půd rizikovými prvky.

6. 5. Hydrologické poměry

Územím zóny neprotéká žádný volný vodní tok, nenachází se zde prameniště pitné vody a území zóny není zahrnuto v žádném vodárenském ochranném pásmu. Nejbližším tokem je řeka Ponávka, která obchází zónu z východní strany podpovrchovým zatrubněným korytem.

Území přísluší do hydrogeologického rajónu č. 164-2 "Kvartérní fluvialní uloženiny řeky Svratky". Funkci hydrogeologického kolektoru plní soubor nesoudržných, průlinově propustných štěrků údolní terasy řeky Ponávky. Hladina mělké podzemní vody je v hloubce cca 2,6 - 3,3 m pod terénem. Lze předpokládat, že proud podzemní vody směřuje v generelu šikmo směrem k řece Ponávce.

Lokalita je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu. Odpadní vody (splaškové) i dešťové vody jsou odváděny městskou kanalizací.

Realizací navrhovaných záměrů dostavby nedojde k ovlivnění hydrogeologických poměrů ani odtoků povrchových vod ve sledovaném území.

6. 6. Zemědělské komunikace

Na ploše řešené zóny se nevyskytují žádné zemědělské komunikace.

6. 7. Liniové stavby

S výstavbou směrových a liniových staveb není uvažováno, ani s úpravami povrchu terénu vyvolávajících nebezpečí erozivního ohrožení půdy není v řešeném území uvažováno.

6. 8. Zdůvodnění navržených záborů

Jak je zřejmé z umístění záborů půd ze ZPF i podle navrhovaného způsobu jejich využití, budou tyto pozemky určeny pro doplňující funkce při celkovém koncepčním ztvárnění prostor vnitrobloku. Po dostavbě navrhovaných budov bude volná plocha vnitrobloku tvořit klidové zázemí této moderní komerčně - administrativní městské čtvrti a současně zde budou vedeny pěší trasy propojující jednotlivé objekty. Při tomto navrhovaném využití prostor vnitrobloku zde umístění zbytků užitkových zahrad ztratí svoje opodstatnění a jejich funkci převezme koncepčně rozmístěná doplňková zeleň parkové úpravy.

Malá výměra zemědělských ploch, navržených pro nové funkční využití, nemá z hlediska produkčnosti prakticky žádný význam ani předpoklady pro intenzivní zemědělskou výrobu. Význam těchto ploch pro další rozvoj městské čtvrti a doplnění jejich ostatních chybějících funkcí výrazně převyšuje jejich užitné hodnoty.

7. Základní charakteristiky zemědělských půd zóny

Základní klasifikační jednotkou zemědělských půd je bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ), určená pětímístným číselným kódem. Rozčlenění zemědělských půd podle BPEJ je vyznačeno na mapových listech, které zpracovává VÚMOP Praha - výzkumná stanice Brno. Aktualizace pozemkových změn i nové zástavby je v těchto mapových listech prováděna v delších časových obdobích. Na mapových listech území řešené zóny, které jsou v současné době k dispozici, nebylo prozatím provedeno vyznačení některých novějších staveb a s nimi související pozemkové úpravy i případné změny BPEJ. Proto provedené značení poloh hranic i číselných kódů BPEJ v řešené zóně odpovídá stavu při poslední aktualizaci.

Metodickým pokynem Odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10. 1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona ČNR č. 10/1993, byly s platností od dne 1.1.1997 stanoveny nové stupně tříd ochrany zemědělské půdy a vydáno nové zařazení jednotlivých BPEJ do V. tříd ochrany zemědělské půdy.

Celé území řešené zóny se nachází v ploše jedné BPEJ (její hranice je vedena po severovýchodním okraji ulice Koliště a je vyznačena na výkrese grafické části zemědělské přílohy).

Přehled ploch BPEJ v zóně a jejich zatřídění do tříd ochrany zemědělských půd:

BPEJ	Třída ochrany
2.56.00	I.

Celé území řešené zóny leží v klimatickém regionu - kód 02, charakterizovaném jako teplý, mírně suchý, průměrná teplota 8 - 9°C, průměrný roční úhrn srážek 500 - 600 mm, vláhová jistota 2 - 4.

Druhé a třetí číslo v pětičíselném kódu BPEJ označuje hlavní půdní jednotku (HPJ) zemědělské půdy.

HPJ nalézající se v řešené zóně je charakterizována jako:

HPJ 56 - Nivní půdy na nivních uloženinách, středně těžké, s příznivými vláhovými poměry.

Rozdělení celkové výměry nově navrhovaných záborů pro doplňkové funkce zóny na zemědělských půdách podle HPJ:

HPJ 56 0,2366 ha

8. Tabulková část

8. 1. Souhrnná přehledová tabulka čísel parcel ZPF, jejich výměr a vlastnictví:

Parcelní číslo	Výměra (ha)	Vlastník
540/0	0,0597	PF ČR
557/0	0,0470	Unistav a.s.
562/0	0,1431	Obec Brno

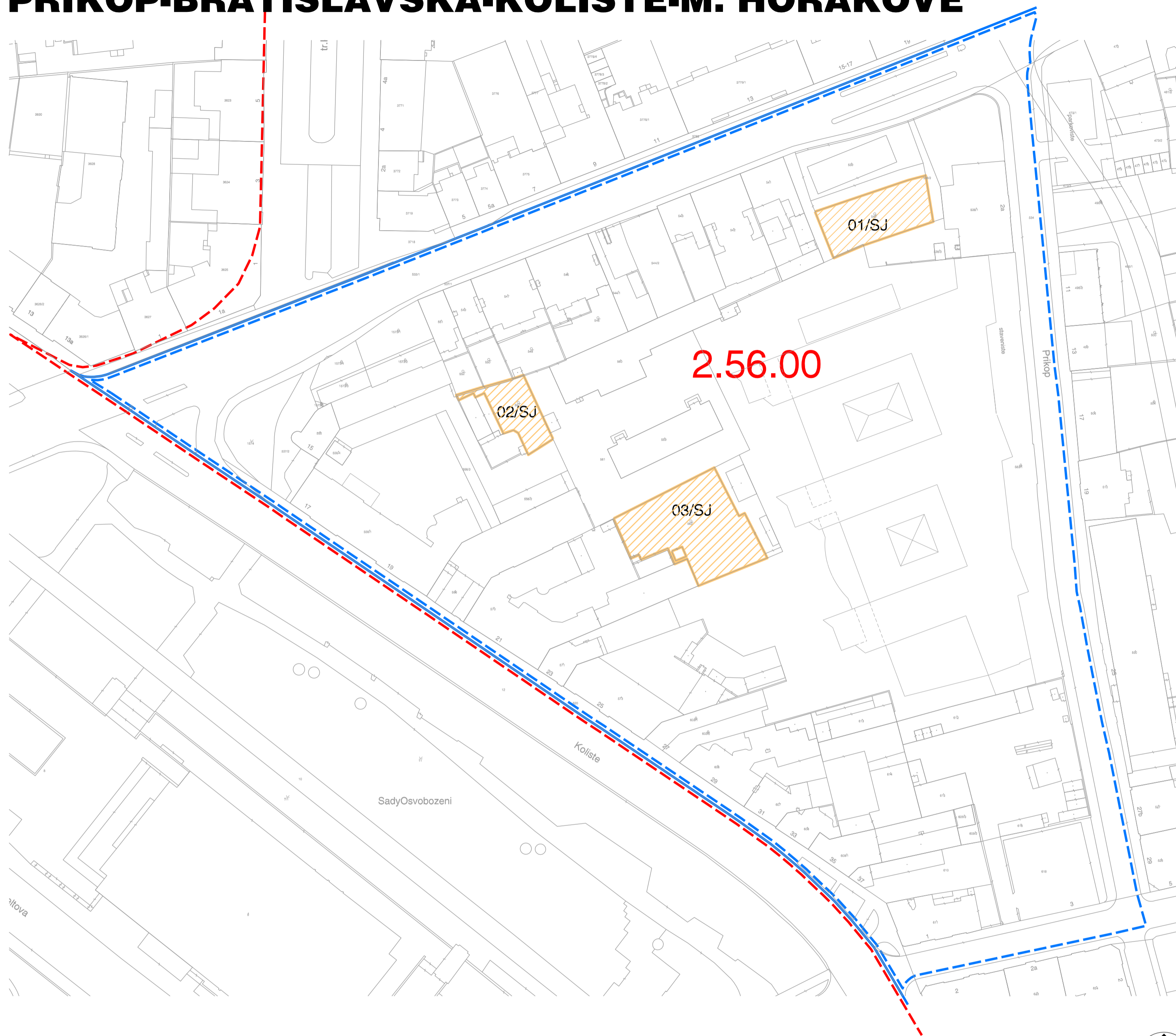
8. 2. Souhrnná přehledová tabulka navrhovaných záborů na zemědělských půdách:





Ident. číslo návrh. záboru a p.č.	Kultura na ploše návrh. záboru	Celk. výměra návrh. záboru (ha)	Z toho výměra na ZPF (ha)	Dotčená BPEJ návrh. zábořem	Třída ochrany dotčené BPEJ	Vyznač. návrh. záboru v ÚPmB	Funkční využití návrh. záboru	Změna funkčního využití oproti ÚPmB
01 540/0	05-Zahrada	0,0597	0,0597	2.56.00	I.	SJ	SJ	ne
02 557/0	05-Zahrada	0,0338	0,0338	2.56.00	I.	SJ	SJ	ne
03 562/0	05-Zahrada	0,1431	0,1431	2.56.00	I.	SJ	SJ	ne

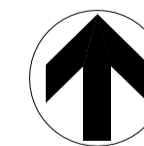
Celková výměra navrhovaných záborů na půdách evidovaných v ZPF je 0,2366 ha.


9. Grafická část.

REGULAČNÍ PLÁN BLOKU PŘÍKOP-BRATISLAVSKÁ-KOLIŠTĚ-M. HORÁKOVÉ



-  03/SJ Identifikační číslo záboru
-  Hranice řešené zóny
-  Hranice katastrálního území
-  Hranice BPEJ v zástavbě



VEDOUCÍ PROJEKTANT	VYPRACOVALI	KRESLIL	 Dokoupil & Stojan, architektonická projekční kancelář, v.o.s., Býzovská 18 602 00 Brno Tel: +420 5412 155 99 Fax: +420 5412 155 98	
		PowerDraft		
INVESTOR:	ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA		DATUM	X. 1998
AKCE:	REGULAČNÍ PLÁN BLOKU PŘÍKOP -BRATISLAVSKÁ-KOLIŠTĚ-M. HORÁKOVÉ		ZAK.ČÍSLO	2996
			STUPEŇ	REGUL. PLÁN
			MĚŘÍTKO	1 : 1000
OBSAH:	ZEMĚDĚLSKÁ PŘÍLOHA		ČÍSLO VÝKRESU	07