

Územní studie
"Lokalita Výholec
– prodloužení ulice Chaloupky"

TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel : Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67
601 67 Brno

číslo smlouvy: 4118052034

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
Architektonická kancelář
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Urbanistické řešení, koordinace:	Ing. arch. Barbora Jenčková
Dopravní řešení:	Ing. Kateřina Polesná , DPK atelier
Technická infrastruktura:	Ing. Vítězslav Vaněk

Srpen 2018

Obsah dokumentace :

TEXTOVÁ ČÁST

A Závěry vyplývající z územní studie

B. Odůvodnění

Příloha textové části:

- Záznamy z výrobních výborů

GRAFICKÁ ČÁST

01.	Problémový výkres (včetně vyhodnocení stávajícího stavu hodnot, limitů a režimů využití území)	1:2000
02.	Výkres vlastníků pozemků	1:2000
03.	Výřez platného ÚPmB	1:5000
04.	Výkres širších vztahů	1:5000
05.	Hlavní výkres - návrh funkčního a prostorového využití včetně dopravní infrastruktury	1:2000
06.1	Technická infrastruktura - vodní hospodářství	1:2000
06.2	Technická infrastruktura – energetika a spoje	1:2000
07.	Návrh zastavění - urbanistické řešení	1:2000
08.1	Výkres změn ÚPmB	1:5000
08.2	Výkres změn ÚPmB – platný a výsledný stav	1:5000
P.1	Ortofoto	

Obsah textové části:

A Závěry vyplývající z územní studie

- A.1 Účel územní studie
- A.2 Závěr

B. Odůvodnění

Východiska (podklady, limity, řešené území)

- B.1. Vymezení řešeného území
- B.2. Podklady
- B.3. Limity využití území
- B.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

Analýza záměru

- B.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

Zdůvodnění navrhovaného řešení

- B.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území
- B.7. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
 - Doprava
 - Technická infrastruktura
 - Ostatní veřejná infrastruktura
- B.8. Podmiňující faktory rozvoje území
- B.9. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů
- B.10. Návrh na změnu ÚPmB vyplývající ze studie

A. Závěry vyplývající z územní studie

A.1 Účel územní studie

- vytvoření podkladu pro pořízení změn ÚPmB, který bude následně po vydání předmětných změn sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území tam, kde bude v souladu s ÚPmB
- prověření optimálního využití celého území v souvislosti s limity území, stanovení podrobnějších regulativů
- vytvoření komplexního řešení celého vymezeného území ve vztahu k okolním plochám, a ve vzájemných souvislostech
- návrh je koncipován tak, aby aspekty ekonomické, ekologické a sociální byly vyvážené

A.2 Závěr

V řešeném území je navrženo:

- Je navrženo veřejné prostranství místního významu pro přístup do území
- Je navržen stavební rozvoj bydlení v rodinných domech v omezené části řešeného území zohledňující limity území
- Stávající funkční segmenty území jsou včleněny do návrhu.

Koncepce návrhu a zapojení do širších územních vztahů

- Území tvoří závěr lokality „Výholec“ obsahující zástavbu rodinných domů. Do řešené lokality je možný pouze jediný přístup veřejnou dopravní infrastrukturou.
- Kapacita stavebního využití lokality je omezena.

Urbanistická koncepce

- Přístupová komunikace lemující zástavbu ze severní strany je kapacitně upravena pro obsluhu řešeného i navazujícího území, je napojena na veřejné komunikace města a doplněna obratištěm.
- Podélně vzhledem ke komunikaci je navržena jedna řada rodinných domů, zapojujících i stávající objekt.
- Je respektována stabilizovaná plocha bydlení v rodinných domech.
- V západní části území není rozvíjena zástavba.

Území studie stanovuje podrobné podmínky využití pozemků,

které upřesňují využití pozemků, podrobněji stanovují přípustné funkce v pozemcích dle převoditelných funkcí platného ÚPmB, upřesňují jejich rozsah s ohledem na možnosti a potřeby řešeného území.

Obecné podmínky využití všech stavebních pozemků:

- Stavební pozemky budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.
- Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě.
- Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny v souladu s Generelem odvodnění města Brna.

Pozemky bydlení v rodinných domech B-R

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech bez možnosti polyfunkčního využití

Přípustné jsou:

- pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- pozemky pro doprovodnou zeleň dotvářející obytné prostředí (zahrady a předzahrádky)
- pozemky pro zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků

Podmíněně přípustné jsou:

- hospodářské zázemí přímo související s bydlením (např. řemeslná hobby dílna nebo zpracování zahradní produkce v rozsahu pro vlastní potřebu uživatele)

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

Podmínky prostorové regulace a ochrany krajinného rázu:

- výška staveb maximálně 1 n.p. a (obytné) podkroví
- zastřešení sedlovou střechou
- návaznost objektů v řadové zástavbě

Pozemky komunikací a prostranství místního významu A

Hlavní využití:

pozemky pro stavby veřejných prostranství, stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu přilehlých stavebních pozemků

Přípustné jsou:

- stavby dotvářející veřejná prostranství typu odpočívadel, objektů sloužících pro orientaci v území
- pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- pozemky pro doprovodnou zeleň
- vzrostlá městská zeleň – stromořadí
- parkovací stání ve veřejném prostoru
- zeleň zajišťující vsakování dešťových vod (průlehy)

Pozemky zeleně - zeleň soukromá Z-S

Hlavní využití:

Soukromé zahrady, sady, zatravněné pozemky a jiná zeleň, která vytváří ucelené plochy soukromé zeleně jako každodenní rekreační a pobytové zázemí pozemků staveb bydlení

Přípustné jsou:

- zeleň,
- mobiliář, drobné objekty do 16m² zastavěné plochy (altány, posezení, sklady zahradního náčiní)
- pěší komunikace
- pozemky pro stavby zajišťující dopravní obsluhu
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- terénní úpravy

Pozemky zemědělských ploch F

Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond

Přípustné jsou:

- zahrady, sady, zatravněné pozemky,
- objekty do 16m² zastavěné plochy (např. sklady zahradního náčiní, výpěstků)
- pěší komunikace
- pozemky pro stavby zajišťující dopravní obsluhu
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- terénní úpravy

Prostorová koncepce

- Stavby v pozemcích bydlení v rodinných domech budou respektovat charakter navazujících staveb v řadě
- Jsou vymezeny stavební hranice určující maximální rozsah umístění staveb v pozemku jako regulační prvky pro umístění zástavby.
- Je navržena výška zástavby, zastavitelnost pozemků.
- Výška rodinných domů v řešeném území je navržena maximálně 1 n.p. a obytné podkrovní

Podmiňující investice

- Zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury je podmínkou využití území (podmiňující investice), a to:
 - Veřejná komunikace podél severního okraje území v odpovídající kapacitě ve veřejném prostranství min. šíře 8m
 - Přeložka VN a NN sítí a sítí el. komunikace (slaboproudých rozvodů) vedených v prostoru navrhovaného tělesa komunikace
 - Veřejná splašková kanalizace ve veřejném prostranství
 - Veřejný vodovod ve veřejném prostranství
 - Veřejné kabelové rozvody elektřiny - silnoproud

B. Odůvodnění

Východiska

B.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v městské části Brno-Komín v k.ú. Komín mezi ulicemi Výholec a v prodloužení ulice Chaloupky. Z východní strany navazuje na již rozsáhlou stávající individuální a hromadnou zástavbu pro bydlení. Ze severozápadní strany navazuje lokalita na pozemky lesa.

Území je využíváno pro zahrádky i s objekty pro rodinnou rekreaci, na části jsou již objekty pro bydlení. Území obsahuje stávající tři rodinné domy a několik rekreačních objektů převážně v západní části území.

Území je dopravě přístupné pouze v trase navazující na komunikaci v ulici Chaloupky.

Pozemek v trase dopravního propojení z ulice Chaloupky je ve vlastnictví statutárního města Brna. Pozemky v řešeném území jsou ve vlastnictví právnických a fyzických osob. Celková výměra řešeného území je cca 1,26 ha.

Na hranici řešeného území se nacházejí lesy, které jsou součástí zelených horizontů města, tedy pohledově exponovaných ploch krajinného rázu, území zasahuje do oblasti označené v ÚAP jako zelené klíny a krajinné komplexy. V západním okraji území v prostoru nyní nezpevněného obratiště zasahuje do území průběh navrženého lokálního biokoridoru.

Území má potenciál pro limitovaný rozvoj zástavby – nachází se za stabilizovanou zástavbou rodinného bydlení z východní strany a ukončuje území (historicky se v území ojedinělé stavby bydlení nacházely) a tvoří prostřednictvím zahrad a rekreačního využití postupný přechod do krajiny.

B.2. Podklady

- Územní plán města Brna (ÚPmB)
- Digitální mapa města Brna (DMMB)
- Katastrální mapa
- Účelová mapa polohopisné situace
- Výškopis
- Ortofotomapa města Brna
 - Digitální technická mapa města (DTmB) - Průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků, které DTmB obsahuje (výřez)
- 3D data (budovy, model terénu, model povrchu)
- Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
- Územně analytické podklady města Brna 2016 (výřez)
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury ÚAP (výřez)
- Metodika pro zpracování regulačních plánů 2015
- Soubory územní identifikace dle Metodiky pro zpracování regulačních plánů 2015
- Vzorový příklad regulačního plánu a územní studie pro uplatnění „Metodiky pro zpracování RP“ - Územní studie
- RP MČ Brno-Komín (Atelier DoS Dokoupil a spol., 1997 - zrušený v roce 2006).
- Generel odvodnění města Brna - Generel kmenové stoky B (výkres D.5.V.II.3 - 04.21, D.5.V.II.3 - 04.20 (Poyry, DHI, BVK,2009)
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna, (AQUA ENVIRO s.r.o., 2016)

- Generel cyklistické dopravy na území města Brna (ADOS, 2010)
- Generel pěší dopravy na území města Brna (UAD STUDIO, 2010)
- Generel veřejné dopravy města Brna (City Plan, 2012)

B.3. Územně plánovací podklady, limity využití území

Pro území byly zpracovány **Územně analytické podklady města Brna 2016 (ÚAP)**, zahrnující tyto údaje o území:

Dle v. č. 1a - **Výkres současného využití** je lokalita součástí ploch zahrádek.

Dle v. č. 2 - **Výkres hodnot území** je řešené území součástí oblasti krajinného rázu 31 - Bystřická kotlina. Je na významném pohledovém svahu a zasahuje do pólu krajinného rázu č. 101 - Komínská Chochola. Póly krajinného rázu jsou obecně bodovými singularitami s výjimečným, neopakovatelným účinkem, jež tvoří akcenty v dané krajině.

Dle v. č. 3a - **Výkres limitů využití území** vyplývajících z právních předpisů se v řešeném území nacházejí tyto limity:

- ochranné pásmo letiště Brno-Medlánky
- při okraji lokality - ochranné pásmo elektrického vedení VVN.

Dle v. č. 3b - **Výkres zvláštních podmínek využití území a informací** - jsou v řešeném území evidovány následující údaje:

- v blízkosti lokality je riziková oblast neogenních vod a biokoridor územního systému ekologické stability- urbánní biokoridor.

Dle v. č. 4a - **Výkres záměrů na provedení změn v území** předaných poskytovateli údajů jsou sledovány tyto záměry:

- území je součástí jiného podkladu - RP MČ Brno- Komín, zrušený v roce 2006, který má označení ZP 55. Záměry obsažené v tomto podkladu jsou věcným podkladem, který rozpracovává dané území po věcné a obsahové stránce podrobněji než řeší ÚPmB.
- v blízkosti řešení území je trasa horkovodu, vodovodní řad.

Dle v. č. 4b - **Výkres záměrů na provedení změn v území** vyplývající z platné ÚPD a dalších zpracovaných dokumentů se sleduje v řešeném území záměr ze ZÚR JMK - regionální biokoridor RK 1471.

V. č. 5 - Problémový výkres k Rozboru udržitelného rozvoje území - viz záměr z výkr. č. 4b

Územně plánovací podklady - ÚPP

V řešeném území není mimo ÚAP zpracovaná žádná územní či jiná studie.

B.4. Územně plánovací dokumentace

Vztah řešeného území k existující ÚPD

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK)

Dle ZÚR JMK, které nabyly účinnosti 3.11.2016 je řešené území okrajově dotčeno trasou územního systému ekologické stability - regionálním biokoridorem RK 1471.

Územní plán města Brna – ÚPmB (územně plánovací dokumentace - ÚPD)

Dle platného ÚPmB se v řešeném území nachází stavební návrhové a stabilizované plochy čistého bydlení (BC), nestavební plochy zemědělského půdního fondu s objekty pro individuální rekreaci (ZPF - IR), z části je zemědělský půdní fond (ZPF). V severozápadní části je při okraji řešeného území veden biokoridor územního systému ekologické stability krajiny.

Evidované žádosti o změnu využití ÚPmB

V řešeném území jsou evidovány žádosti na pořízení změn ÚPmB, které jsou zahrnuty do procesu pořizování změn, vyplývá z nich potřeba prověření požadavků.

Změny ÚPmB v řešeném území:

V rámci 43. souboru změn ÚPmB je pro řešené území pořizovaná změna č. B56/15-0. Zadáání této změny bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Brna dne 15.11.2016. Podstatou této změny je prověření možnosti změny ploch ZPF (zemědělský půdní fond) a ZPF-IR (zemědělský půdní fond s objekty individuální rekreace) na návrhovou plochu bydlení. Vzhledem k tomu, že toto území nebylo prozatím pro zástavbu prověřováno a ve třech variantách konceptu nového ÚPmB bylo navrženo jako plocha zeleně, bylo žádoucí pořídit územní studii, která možnost změny funkčního využití podrobněji prověřuje.

Podrobnější Územně plánovací územně plánovací dokumentace

Pro řešené území není platná podrobnější územně plánovací dokumentace.

Řešené území je součástí regulačního plánu MČ Brno-Komín, u kterého byla v roce 2006 zrušena platnost. Dnes je využíván jako jiný podklad a je sledován v územně analytických podkladech města Brna. (viz výkres ÚAP č.4a pod označením ZP55).

Analýza záměru

B.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

Charakteristika území

Území se nachází v cípu pozemků mezi lesem, stávající zástavou a komunikací, ze které jsou pozemky přístupné, je mírně svažité k severu – ke komunikaci, s výhledem do volné krajiny. Vstup do území je omezen na jednu uvedenou (účelovou, částečně zpevněnou) komunikaci nedostatečných šířkových parametrů.

Stabilizované využití je na pozemcích stávajících rodinných domů v lokalitě – ve východní části území, navazující na další rodinnou zástavbu, jeden objekt (původně byly 2) se nachází ve středu území. Západní část je věnována rekreačním aktivitám – pozemkům rodinné rekreace a rekreačním aktivitám v zeleni a není uvažována proto pro jakýkoli další stavební rozvoj.

Převážnou část území zaujímá zemědělský půdní fond.

Území navazuje na zastavěné území, je součástí města. Dojíždka do centra města hromadnou dopravou potřebuje cca 25 min, individuální automobilovou dopravou cca 15 min (které však nezohledňují dopravní obtíže způsobené zahlcením celoměstského dopravního systému).

Řešené území přímo navazuje na obytnou zástavbu MČ Brno-Komín, výraznou rezidenční oblast v rámci města (cca 7500 obyvatel), s poptávkou po bydlení výrazně překračující nabídku.

V rámci MČ je lokalizována občanská vybavenost - základní školství včetně volnočasových aktivit, zdravotnická péče a sociální péče. Rekreační zázemí MČ představují především okolní lesy, dále pak oblast Netopýrek a okolí letiště Medláanky.

Jedná se o území s atraktivní polohou na pomezí města a krajiny. Lokalita je nedaleko sídliště Komín, je tak dostupná i veřejnou dopravou, poblíž se nachází veškerá potřebná technická infrastruktura. Území obsahuje dílem obytnou zástavbu, proto je logické dotvoření a ukončení lokality několika stavebními objekty s podstatným podílem zeleně, kterým se napojí na navazující krajinu.

Dle zadání ve výkresu č.5 - Problémový výkres k Rozboru udržitelného rozvoje území jsou v řešeném území evidovány tyto problémy:

- regionální biokoridor RK 1471, který je však mimo řešené území

Potenciál území představuje:

- blízkost krajinného zázemí (ozn. č.1 na problémovém výkrese)

Je jednoznačným kladem okrajové lokality, která byť je velmi blízko intenzivní zástavby města, požívá luxus okrajové polohy spjaté s přírodou

- návaznost na stávající rezidenční zástavbu (ozn. č.2 na problémovém výkrese) lokalitě naopak přináší veškeré výhody městského života – dobrou obslužnost dopravní i technickou infrastrukturou, klidné zázemí čtvrti rodinného bydlení, která tvoří přechod zástavby k sídlišti.

Problémy omezující návrh řešení jsou vyznačeny a pojmenovány v problémovém výkrese:

- poloha lokality na horizontu x stávající zástavba v lokalitě (ozn. č.3 na problémovém výkrese) limituje způsob a intenzitu využití, výšku zástavby

- limitované dopravní napojení (ozn. č.4 na problémovém výkrese) – přístup je možný jediným vstupem do území, který opět neumožní vyšší intenzitu využití území s ohledem na problematiku řešení případných nenadálých událostí, zamezení přístupu apod.

Limity využití území představuje:

- OP VN podzemní (ozn. č.5 na problémovém výkrese), které prochází podél severního okraje pozemků a které nebylo ponecháno ve veřejném prostranství
- OP VVN nadzemní (ozn. č.6 na problémovém výkrese) zasahuje do území ze severní strany
- lokální biokoridor ÚSES, který je navržen v ÚPmB přes plochu zaužívaného obratiště, respektování polohy obratiště vyvolává potřebu úpravy návrhu dotčeného úseku ÚSES
- poloha při lesních pozemcích – do lokality zasahuje pásmo 50m od lesních pozemků, vzhledem ke stáří lesního porostu a jeho potenciálu - dosahu případných negativních vlivů do soukromých pozemků řešeného území bylo dohodnuto možné snížení tohoto pásma na 20 – 25m (viz příloha – zápis z prac. projednání) . Návrh proto zapracovává i vzdálenost 20m od lesa, kterou respektuje stávající starší stavba v území

Hodnoty v okolním území

- významný krajinný prvek Netopýrky se nachází severně od řešeného území a představuje zajímavý přírodní i rekreační potenciál -zelené horizonty - pohledově exponované plochy z hlediska krajinného rázu na Komínské Chochole jsou podstatné ve vnímání krajiny v horizontu města, zelené klíny a krajinné komplexy pak vyznačují náležitost území ke krajinnému zázemí města, změny v území lze tedy provádět jen s ohledem na nenarušení přírodních hodnot území

Zdůvodnění navrhovaného řešení

B.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území

Je navrženo veřejné prostranství místního významu pro přístup do území proto, aby byl jednak umožněn stavební rozvoj omezené části území, jednak zajištěna obsluha pozemků nejen ve vymezeném území (příjezd k rekreačním objektům dále ve směru na Medlánky), umožněn zásah IZS komunikací potřebných parametrů, umožněn přístup k rekreační oblasti s limitovanou možností odstavení vozidel

Je navržen stavební rozvoj bydlení v rodinných domech v omezené části řešeného území zohledňující limity území, protože takto lze dotvořit – ukončit urbánní strukturu území a vytvořit přechod do krajiny

Stávající funkční segmenty území jsou včleněny do návrhu, protože se jedná o umístěné a užívané rodinné domy.

Koncepce návrhu a zapojení do širších územních vztahů

Území tvoří závěr lokality „Výholec“, obsahující zástavbu rodinných domů. Do řešené lokality je možný pouze jediný přístup veřejnou dopravní infrastrukturou, je proto navržena pouze zástavba 6 rodinných domů, tvořících řadu, zapojující stávající původní řadový objekt.

Není navrhován rozvoj ve struktuře navazující lokality Výholec, protože současná legislativní úprava vyžaduje dle vyhl. 501/2006Sb., §22 parametry přístupu ke stavbám bydlení, které nelze v tomto typu struktury splnit, z hlediska odstupu od pozemků lesa a zapojení lokality do navazujícího přírodního prostředí není obdobná intenzita možná.

Kapacita stavebního využití lokality je omezena z důvodu respektování podmínek krajinného rázu a přírodního prostředí.

Urbanistická koncepce

Je třeba rozšířit veřejné prostranství místního významu, které obsahuje přístupovou komunikaci lemující zástavbu ze severní strany tak, aby dosahovalo min. šíře 8m (požadavek dle vyhl. 501/2006Sb., §22 kvůli přístupu ke stavbách rodinného bydlení).

Vlastní komunikace je navrhována ve veřejném prostranství jako obousměrná dvoupruhová o šíři 5,5m, vzhledem ke kapacitě území je navrhována bez chodníku, ale doplněna pásem podélných parkovacích stání ve veřejném prostoru.

Obratiště bude vybudováno v závěru komunikace pod lesem na ploše stávajícího nezpevněného obratiště, v parametrech vyžadovaných pro obracení vozidel HZS, ale také svozu odpadu apod.

Urbanistická kompozice zástavby navrhuje vytvoření jedné řady rodinných domů, protože stávající objekt uprostřed území má charakter řadového tradičního domu výšky 1 n.p., pozemky mají šíři vyhovující umístění řadových RD (šíře cca 8 – 8,5m), krajní parcelace je pak upravena z důvodu umístění koncových domů

Návrh zakomponoval stávající objekty bydlení do celkového řešení. Pozemky za rodinnými domy jsou navrženy k připojení ke stavbám bydlení jako jejich zázemí v podobě zahrad, protože není možná jejich zástavba (blízkost lesa, absence přístupu) ani samostatné užívání (absence přístupu).

V západní části území není rozvíjena zástavba, je podporována stávající rekreační funkce území.

Prostorová koncepce

Objekty rodinných domů jsou navrhovány tak, aby objemově odpovídaly okrajovému charakteru území.

Je navržena maximální výšková úroveň zástavby na 1 n.p. a obytné podkroví proto, aby nebyla navyšována hladina zástavby, která by mohla narušit krajinný ráz – siluetu území.

Jsou vymezeny stavební hranice určující maximální rozsah umístění staveb, proto, aby zástavba vytvořila předprostor odpovídající stávající výstavbě v území a současně nezasahovala blíže než 20m od lesních pozemků.

Je navržena výška zástavby a zastavitelnost pozemků, která se promítá do návrhu hodnoty indexu podlažních ploch (IPP) pro změnu ÚPmB.

Návrh IPP ve výkresu navržených změn ÚPmB vychází tedy z celkových bilancí území, IPP je vypočítán z hodnoty zastavitelné plochy x počet nadzemních podlaží.

Zástavba ve svahu bude členěna do objemů jednotlivých objektů tak, aby odpovídala rytmu zástavby navazujícího území.

Kapacita území dle navrhovaného řešení

Kapacita území činí zaokr. **24 obyvatel**

Z toho obyvatelé

- obyvatelé rodinných domů navržených 24 osob

Bydlení:

Počet RD

6 (*jednobytové rodinné domy, bilancována pouze nová výstavba*),

Celkem bytů

6

Etapizace výstavby navrhovaného řešení

Etapizace výstavby není navrhována vzhledem k velmi omezenému rozsahu zástavby, zajištění kapacitní veřejné dopravní a technické infrastruktury však musí předcházet výstavbě rodinných domů, které na ni budou napojeny – viz „Podmiňující investice“ – podmínky str. I/5 a odůvodnění kap. B.8.

Zpracování podmínek zadání do navržené urbanistické koncepce

- Byl vyhotoven problémový výkres, který zahrnuje vyhodnocení stávajícího stavu a zjištěné problémy v území – popis viz výše kap. B.5.
- Byla prověřena možnost změny ploch ZPF (zemědělský půdní fond) a ZPF-IR (zemědělský půdní fond s objekty individuální rekreace) na návrhovou plochu bydlení a navrženo řešení, které v části lokality navrhuje omezený rozsah zástavby rodinnými domy, západní část území – pozemky p.č. 2394, 2395, 2396, 2398, 2399/1, 2399/2, 2397 v k.ú. Komín nejsou navrhovány k zástavbě vzhledem k požadavku zadání a jejich užívání i vzhledem k poloze v krajině.
- Bylo zpracováno řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější a z hlediska ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejprospěšnější. Důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond je vyhodnoceno v kap. B.9. Jsou zohledněny zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu (z. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů).
- Při návrhu řešení je v kapacitním i výškovém omezení zástavby zohledněna poloha

lokality (v rámci Urbánní krajinné osnovy) v zeleném klínu a krajinném komplexu v návaznosti na zelený horizont. U přilehlého lesa byla po dohodě (viz záznam) snížena vzdálenost zástavby od lesa na 20m (dle polohy stávajícího objektu), není proto respektována vzdálenost 50 m od okraje lesa vyplývající ze zák. č. 289/1995 Sb. „lesní zákon“ Snížení je možné v daném konkrétním území z důvodu výšky a stáří porostu a potenciálu možného dopadu negativních vlivů porostu do navazujících soukromých pozemků.

- Byla prověřena stávající plocha komunikací s ohledem na požadované parametry dopravního napojení návrhové plochy, která je nedostatečná a je proto navrženo rozšíření veřejného prostranství na min. požadované parametry dle vyhl. 501/2006Sb., §22 z důvodu využitelnosti pro obsluhu staveb bydlení.
- Kvalita vjemu významného pohledového svahu se v kontextu navržené zástavby nesníží vzhledem k výškovému omezení navržené zástavby
- Hodnoty území, limity využití území a záměry na změny vyplývající z aktuálních ÚAP jsou zpracovány v Problémovém výkresu.
- Je navržen optimální způsob zástavby. Situováním nové zástavby v poloze dané stávajícím objektem je orientována nezastavěná část stavebního pozemku k vnějším okrajům území
- Stávající pěší propojení jsou zachována, obnovení zneprístupněné pěší cesty zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům nelze řešit v rámci řešeného území (z důvodu zneprůchodnění území zástavbou v oblasti Výholce) a musí být nalezeno v širším kontextu území.
- Je zohledněno dnes zastavěné území (stabilizovaná plocha bydlení) a zakomponováno do celkového urbanistického řešení.
- Nebyla nalezena možnost pěšího propojení z řešeného území jižním směrem do ulice Chochola, protože využití a terénní úpravy užívaných soukromých pozemků v závěru ulice Chochola neumožní napojení směrem do řešeného území bez výrazného zásahu do nyní stabilizovaného obytného území.
- Veřejné prostranství, jehož součástí bude pozemní komunikace zpřístupňující pozemky pro funkci bydlení je řešeno v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění. Navržené veřejné prostranství je kótováno.
- Regulační podmínky je navrženo v souladu s částí I. odst. (1) písm. f) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. (tj. z možností: hlavní, přípustné, podmíněně přípustné, nepřípustné využití)
- Pro plochu je navrženo IPP v hodnotě odpovídající okolní zástavbě (0,6) – viz kap. B.10
- Návrh prostorového uspořádání je patrný z urbanistického výkresu.
- Při návrhu využití území je respektován požadavek na limit odtoku dešťových vod z návrhové plochy 10 l/s/ha (vč. komunikací).

B.7. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

B.7.1. Doprava

Individuální automobilová doprava

Napojení dopravní obsluhy

Pro řešené území je využíván jediný možný dopravní přístup prodloužením ul. Chaloupky.

Dopravní obsluha v území

Stávající komunikace do území je účelová, není dostatečně kapacitní a je proto nezbytné vybudovat místní komunikaci o dostatečných parametrech - již od napojení „u křížku“ (napojení u sídliště před točnou trolejbusu), podél severního okraje lokality Výholec až po konec řešeného území pod lesem Komínské Chocholy, kde bude zakončena obratištěm (20m x 20m).

Komunikace bude v úseku, kde obsluhuje zástavbu bydlení, umístěna ve veřejném prostranství o šíři min. 8m v souladu s požadavky vyhl. 501/2006Sb.

Požadavek úpravy komunikace vyplývá nejen z potřeby obsluhy řešeného území v souladu s legislativními požadavky, ale také z důvodu využívání pro obsluhu navazujícího rekreačního území.

Komunikace bude navrhována jako obslužná komunikace typu C nebo D v pozemku funkčně zařazeném jako komunikace a prostranství místního významu, které je vymezeno v celém průběhu komunikace. Komunikace je navržena obousměrná dvoupruhová v šíři 5,5m.

Území má příznivé sklonové poměry a komunikace dodrží normové požadavky na podélný (8,33%) a příčný sklon (2%) tak, aby umožnila i bezbariérový přístup

Předběžný návrh komunikace je proveden na základě mapového podkladu a musí být dále prověřen polohopisným i výškopisným zaměřením území.

Podél komunikace jsou navržena podélná parkovací stání, zeleň.

Ve směru jižním na pozemky staveb bydlení budou realizovány sjezdy, které je navrženo sdružovat vždy po dvou tak, aby bylo možné vybudovat podélná odstavná stání a souvislejší plochy zeleně v uličním prostoru.

Veřejná hromadná doprava

Lokalita se nachází ve vzdálenosti 300 až 350m od točny trolejbusu na zastávce Komín, sídliště. Vzhledem ke kapacitě řešeného území je obsluha a kapacita spojů VHD dostatečná.

Pěší doprava

Komunikace v prodloužení ul. Chaloupky je průchozí pro pěší, je využívána i jako vycházková trasa ze sídliště do přírodního zázemí, značená turistická trasa a tyto parametry budou zachovány.

Cyklistická doprava

Veřejná komunikace může být využívána jako přípojná trasa na příměstské rekreačně využívané cyklotrasy - nejbližší trasa č. 5005 k letišti v Medláncích a do Bystrce.

Doprava v klidu

Výpočet potřeby parkovacích stání - dle ČSN 73 6110.

Druh stavby	Účelová jednotka	Množství	Počet úč. jednotek na stání ¹	P _o	O _o
Byty nad 100m ² (rodinné domy)	počet bytů	6	0,5	-	12
Obytné okrsky	obyvatel	24	20	2	-
<i>celkem</i>				2	12

$$N = O_o * k_a + P_o * k_a * k_p$$

$$N = 12 * 1,25 + 2 * 1,25 * 1$$

$$N = 17,5 \text{ zaokr. } 18 \text{ stání celkem}$$

součinitel vlivu stupně automobilizace k_a 1,25

součinitel redukce počtu stání k_p 1,00

suma odstavných stání O_o 12

suma parkovacích stání P_o 2

Celkový počet stání N 18

Z toho vyhrazeno TP 1

V území je navrženo: V podélných parkovacích stáních : 11 míst

Na pozemcích rodinných domů 12 míst

Celkem 23 míst

Území je v dosahu MHD, ale snížený koeficient redukce počtu stání není ve výpočtu užit, bude využit dle konkrétní obsluhy v době přípravy následné PD.

Hluk z dopravy

Území není zatíženo hlukem.

B.7.2. Technická infrastruktura

Rozšíření nových řadů musí předcházet vytyčení všech kabelových vedení VN a NN a jejich případné přeložení do koridoru vedle komunikace v ochranném pásmu VVN.

Zásobení vodou

Řešené území bude zásobeno z řadu DN 80 v ulici Chaloupky v Komíně, jedná se o koncovou větev která není zatím provozována BVK.

Území patří do tlakového pásma 3 VDJ Palackého (40.000 m³, 318,0 m n.m.), pro terén na kótě 263-5 m.n.m. budou tlakové poměry v rozmezí 0,47-0,55 MPa. Vodovod vyhovuje i jako požární a je dostatečně dimenzovaný i pro rozvoj.

Průměrná spotřeba vody pro bytovou zástavbu bude pro 24 obyv. $Q_p = 24 \text{ obyv.} \times 90 \text{ l/obyv/den} = 2,16 \text{ m}^3/\text{den}$ (0,03 l/s) a $Q_m = 354 \text{ m}^3/\text{den}$ (0,4,1 l/s).

Ochranná pásma vodovodu a kanalizace do DN 500 a hloubky 2,5 m je 1,5 m od okraje potrubí, pro větší profily a hloubky pak 2,5 m.

Odkanalizování území

Odkanalizování území je řešeno oddílným způsobem, v řešeném území platí regulativ - odtok dešťových vod max. 10 l/s/ha, hospodaření s dešťovými vodami je požadováno přednostně řešit zasakováním. Bude řešeno na vlastním pozemku u RD (upřesní hydrogeologický průzkum). Odvodnění komunikace bude do průlehu podél komunikace.

Řešené území je v povodí řeky Svatky a zástavba je mimo záplavové území. Splaškové vody v množství $Q_p = 2,16 \text{ m}^3/\text{den}$ budou svedeny do stávající splaškové kanalizace v ul. Chaloupky (zatím není provozována BVK). Vzhledem k rovinatému území je třeba podrobnější výškové zaměření, případně z objektů splaškové vody přečerpávat.

Zásobení plynem (teplem)

Pro zástavbu RD je navrženo přímé napojení na rozvody zemního plynu nebo vlastní alternativní zdroje tepla.

Oblast je zcela plynofikována, v ulici Chaloupky je řad STL dn 63 dostatečně dimenzovaný pro rozvoj

Orientační spotřeba zemního plynu (100% plynofikace) bude $9,0 \text{ m}^3/\text{hod}$ ($6 \text{ RD} \times 1,5 \text{ m}^3/\text{RD}$). Spotřeba ale bude nižší při respektování snižování energetické náročnosti budov (např. zákon č. 148/2007) či využitím náhradních zdrojů energií.

Ochranné pásmo STL plynovodu v zástavbě je 1,0 m od okraje potrubí

Zásobování elektrickou energií

Řešeným územím prochází stávající kabelové rozvody VN procházející při severním okraji území podél komunikace v prodloužení u. Chaloupky. Návrh nové místní komunikace (v trase původní účelové) a návrh vedení ostatních sítí veřejné technické infrastruktury ve veřejném prostranství si vyžádá přeložku (části) trasy VN minimálně v úseku řešeného území.

Je navrženo napojení na stávající NN rozvody (kabelovou přípojkou z blízkého vzdušného NN vedení, nebo kabelizací celé trasy v souvislosti s budováním dopravního přístupu).

Území má kapacitu celkem cca 6 domácností.

Z energetického hlediska se u nové výstavby předpokládá dvojcestné zásobování energiemi, a to elektřinou a plynem (vaření + topení + TUV). Návrh nových kapacit pro bydlení představuje nárůst instalovaného příkonu $P_i = 57 \text{ kW}$. Soudobost $B = 0,31$. Nárůst soudobého příkonu (požadovaného) je cca 20 kW.

V území nebudou umístěovány žádné náročné provozy.

Spoje

Řešeným územím prochází stávající podzemní vedení sítě elektronických komunikací. V části trasy jsou vedeny v souběhu s kabelem VN, navrženým k přeložce. Rovněž část kabelových rozvodu SEK je navržena k přeložení z důvodu kolize s výstavbou nové komunikace a uložení sítí veřejné technické infrastruktury ve veřejném prostranství komunikace. Je navržen nápojný bod na síť elektronické komunikace na východním okraji území sousedícím s RD na Výholci.

B.7.3. Ostatní veřejná infrastruktura

Navržená veřejná prostranství se nacházejí v docházkové vzdálenosti od ploch s obytnou funkcí. Velikost navrhované zástavby v území nevyžaduje návrh veřejného prostranství ve smyslu §7 vyhl. č. 501/2006 Sb., velikost území nedosahuje 2ha.

V území může dojít k nárůstu obyvatel až o cca 24.

Z celkového počtu obyvatel mohou až cca 13,6% tvořit děti ve školním věku (4) a 4 % děti v předškolním věku (1). V MČ se nacházejí školská zařízení základního i předškolního školství. Předpokládaná kapacita v řešeném území není tak velká, aby bylo účelné umístit podobná zařízení v rámci něj ani to podmínky lokality neumožňují.

Ostatní funkce občanského vybavení jsou rovněž zajiřitelné v rámci navazujícího zastavěného území – zdravotnická péče, vyšší školství, sociální péče.

Odkládání směsného komunálního odpadu u bytových domů bude zajištěno v rámci pozemků rodinných domů.

Sběr materiálově využitelných složek odpadů (sklo, PET, papír) řešen s ohledem na docházkové vzdálenosti v rámci veřejných prostranství.

B.8. Podmiňující faktory rozvoje území

Protože v současnosti neexistuje do lokality kapacitně odpovídající přístup veřejným prostranstvím dle vyhl. 501/2006Sb. a není zajištěno napojení pozemků na veřejnou technickou infrastrukturu, je nezbytné zajistit přístup k pozemkům a jejich napojení na veřejnou technickou infrastrukturu minimálně v rozsahu:

- Veřejná komunikace podél severního okraje území v odpovídající kapacitě ve veřejném prostranství min. šíře 8m - kapacitně odpovídající komunikace od „křížku“ při sídlišti až po konec lokality, zakončená obratištěm (s parametry dle IZS), což si vyžádá vymezení dostatečné rozlohy pozemků pro tuto plochu
- provedení přeložky VN a NN sítí a sítí el. komunikace (slaboproudých rozvodů) vedených v prostoru navrhovaného tělesa komunikace tak, aby nekolidovaly s veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou budovanou pro zástavbu:
 - Veřejná splašková kanalizace ve veřejném prostranství
 - Veřejný vodovod ve veřejném prostranství
 - Veřejné kabelové rozvody elektřiny – silnoproud

Dále musí uložení sítí ve veřejném prostranství umožnit uložení plynovodu, veřejného osvětlení a slaboproudých rozvodů proto, aby bylo možné dodržet ustanovení prostorové normy pro uložení veřejných technických sítí, což by při zachování stávajících tras VN, SEK nebylo možné.

Vybudování dostatečné veřejné infrastruktury - viz výše – musí kapacitně odpovídat minimálně potřebám rozvojového území.

B.9. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

Část řešeného území je zastavěným územím, část se nachází v nezastavěném území. V území je zčásti vymezena zastavitelná plocha (zábor vymezený ÚPmB), dosud nevyužita. V území nejsou vymezeny plochy přestavby.

Navržená koncepce řešení si vyžádá zábor zemědělského půdního fondu, protože se nachází vně zastavěného území.

Bilance dotčení nezastavěného území:

Celková plocha řešeného území 1,41ha

Celková plocha území, zahrnutá do zastavěného území (dle vymezení v ÚPmB) 0,16 ha.

Celková plocha zastavitelných ploch (dle vymezení v ÚPmB) 0,22 ha.

Celková plocha nového předpokládaného záboru ZPF 0,21 ha,

Celková plocha nového předpokládaného záboru PUPFL (pro obratiště) 0,03 ha,

Zábor půd je navržen na pozemcích orné půdy – v celém území záboru se jedná o III. a IV. třídu ochrany půd, plošně nevýznamný. Jedná se o území na okraji města, v rámci málo užívaných soukromých zahrad.

Návrh splňuje kritérium převažujícího veřejného zájmu, protože směřuje rozvoj města do přímé návaznosti na zastavěné území města. V území posiluje funkce nezbytné pro rozvoj města – především bydlení.

Do části řešeného území - obratiště vymezeného jako veřejné prostranství - zasahuje navržený prvek ÚSES – biokoridor. Jedná se o návrhový prvek propojující lesní pozemky na Komínské Chochole a Netopýrky. Je navržena úprava trasy tohoto prvku.

B.10. Návrh na změnu ÚPmB vyplývající ze studie

Územní studie prověřila (v souladu s námětem na pořízení změny v území), že v rámci lokality lze realizovat ve velmi omezené míře novou výstavbu, dále prověřila, že je třeba vytvořit dostatečně kapacitní veřejné prostranství pro obsluhu lokality. Pro tyto účely je navrženo část regulací vymezených v rámci ÚPmB změnit.

Jsou navrženy změny ÚPmB:

1 změna pozemku PUPFL na plochy komunikací a prostranství místního významu

Z důvodu vytvoření dostatečného koridoru veřejného prostranství pro přístup na pozemky bydlení

2 změna ZPF na BC návrh

- plochy čistého bydlení BC - návrh - s IPP = 0,6

Odůvodnění vymezení plochy:

- studie prověřila možnou formu zástavby rodinnými domy
- lze zajistit přístup odpovídající dopravní infrastrukturou
- lze zajistit odpovídající technickou infrastrukturu

Odůvodnění stanovení regulativu:

- předběžně navržená forma zástavby pro plochu změny je bilancována:

IPP = plocha podlaží/ výměra pozemku

Hrubá podlažní plocha : 440 m²

Výměra pozemků v ploše BC = 606 m²

IPP = 440 / 606 = 0,726, navržen IPP 0,6

IPP je navrhován 0,6 i s ohledem na vymezení v rámci navazujícího území a s ohledem k skutečně větší velikosti disponibilních pozemků RD (zahrnují i navazující zahrady, není problém IPP dodržet)

3 doplnění IPP plochy BC návrh

- plochy čistého bydlení BC - návrh - s IPP = 0,6

Z důvodu zajištění obdobné intenzity zástavby pozemků BC již navržených v ÚPmb jako v navazujícím území

4 změna ZPF na BC návrh

- plochy čistého bydlení BC - návrh - s IPP = 0,6

Odůvodnění vymezení plochy:

- studie prověřila možnou formu zástavby rodinnými domy a plochy, které již nelze zastavět z důvodu blízkosti lesa a shledala, že část pozemků navazující, na již vymezené je možno k nim přiřčenit

Odůvodnění stanovení regulativu:

Z důvodu zajištění obdobné zastavitelnosti pozemků BC již navržených v ÚPmb jako v navazujícím území

5 změna BC návrh na plochy komunikací a prostranství místního významu

Odůvodnění vymezení plochy:

Z důvodu vytvoření dostatečného koridoru veřejného prostranství pro přístup na pozemky bydlení a do navazujícího území

6 změna ZPF na plochy komunikací a prostranství místního významu

Odůvodnění vymezení plochy:

Z důvodu vytvoření dostatečného koridoru veřejného prostranství pro přístup na pozemky bydlení a do navazujícího území

7 změna BC stav na plochy komunikací a prostranství místního významu

Odůvodnění vymezení plochy:

Z důvodu vytvoření dostatečného koridoru veřejného prostranství pro přístup na pozemky bydlení a do navazujícího území

8 změna části vymezení lokálního biokoridoru

Z důvodu vytvoření dostatečných parametrů obratiště pro veřejnou komunikaci, toto je situováno v prostoru, kde je již obratiště takto užíváno

9 změna BC návrh na BC stav

Odůvodnění vymezení plochy:

V pozemku se již nachází rodinný dům, stavebně povolen, není dosud vložen do KN

Odůvodnění vymezení ploch komunikací a prostranství místního významu

- studie prověřila na základě dostupných mapových podkladů možné trasování komunikace v území tak, aby byla zajištěna obsluha pozemků rodinných domů veřejným prostranstvím o šíři 8m s koncovým obratištěm, vyhovujícím parametrům vozidel IZS a svozu odpadu. Komunikaci je třeba navrhovat v území s dostatečnými parametry i s ohledem na obsluhu navazujícího území.

Záznamy z výrobních výborů

- přílohou dokumentace jsou záznamy z provedených výrobních výborů č.1, č.2 a č.3, záznam z pracovního projednání problematiky odstupu od lesa s OVLHZ MMB.

Záznam

z prvního výrobního výboru na zpracování zakázky

**Územní studie MČ Brno - Komín
„Lokalita Výholec - prodloužení ul. Chaloupky“
a „MČ Brno – Komín, lokalita Bystrečná“**

konaného dne 30. 5. 2018 v 8:30 hod.

v zasedací místnosti odboru Územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna
v Brně, Kounicova 67

Účastníci: dle prezenční listiny

**Územní studie MČ Brno - Komín
„Lokalita Výholec - prodloužení ul. Chaloupky“**

Po úvodním slově pořizovatele (OÚPR MMB) představila zpracovatelka (Ing.arch. Barbora Jenčková) Územní studii „Lokalita Výholec - prodloužení ul. Chaloupky“ v rozpracovanosti: Analytická část byla prezentována nad problémovým výkresem s limity a režimy, výkresem vlastnických vztahů, širších vztahů, výkresu výřezu Územního plánu města Brna. Sumarizuje údaje o stávajícím stavu území, pojmenovává problémy podstatně ovlivňující návrh řešení:

- Nedostatečný koridor pro přístup do území veřejným prostranstvím (od konečné stanice trolejbusu až k lesu) – velmi limitované dopravní napojení
- Poloha na horizontu (zelený horizont města dle ÚAP), zástavba v řešeném území i charakter zástavby navazujícího území
- Limitem zástavby je poloha podstatné části lokality při lesních pozemcích - tedy ve vzdálenosti do 50m od lesa – byla diskutována možnost zástavby v části tohoto pásma v souvislosti s již realizovaným navazujícím územím (návrh omezení vzdálenosti na cca 20m)
- Území navazuje již na volnou krajinu, lesní pozemky a je ze severu omezeno koridory nadmístní technické infrastruktury

Potenciál území představuje blízkost krajinného zázemí a návaznost na zástavbu stávající.

V následné diskusi bylo uvedeno:

SÚ – MČ Brno – Komín:

Přístupové prostranství částečně rozšířeno na úkor vlastníků pozemků, které obsluhuje, není v celé trase. Cesta je vedena až k lesu, kde je závora a obratiště (nezpevněné) – využít pro obratiště polohu pod lesem, včetně řešení požadavků hasičů, nikoli pozemky v lokalitě. Původně byly v území dva rodinné domy, dnes jen jeden. Novostavba v území není ještě v KN, ale je stavebně povolena. Komunikace slouží také pro příjezd do zahrádkářské kolonie.

Starostka MČ Brno – Komín:

Komunikace je také rekreační cestou, v minulosti náměty na zřízení občerstvení u závory před lesem.

Místostarosta MČ Brno – Komín:

Upozornění na skutečnost, že v území jsou některé pozemky bez přístupu – zamezen výstavbou na Výholci, přístup pouze přes les na Komínské Chochole (a přes cizí pozemky, kde nejsou ploty).

Byl zpracován investiční záměr na vybudování veřejné komunikace a technických sítí – Radou města Brna neschválen, nevybudováno.

V závěru území pozemky (ve vlastnictví fyzické osoby) nejsou vhodné pro rozvoj zástavby – rekreační aktivity pro děti.
MČ doporučuje řešit jen hlavní komunikace.

OÚPR:

Otázka dostatečně kapacitního přístupu – potřeba dostatečného veřejného prostranství a infrastruktury v něm je až po konečnou trolejbusu – do studie bude zahrnuta jako podmiňující investice (je mimo řešené území) – bude zpracováno do výkresu návrhu změn ÚPmB.

Územní studie „MČ Brno – Komín, lokalita Bystrcká“

Zpracovatelka představila Územní studii „MČ Brno-Komín lokalita Bystrcká“ v rozpracovanosti: Analytická část byla prezentována nad problémovým výkresem s limity a režimy, výkresem vlastnických vztahů, širších vztahů, výkresu výřezu Územního plánu města Brna. Sumarizuje údaje o stávajícím stavu území, pojmenovává problémy podstatně ovlivňující návrh řešení:

- Vysoká dopravní zátěž ulice Kníničské, nadlimitní hluková zátěž celé řešené lokality
- Terénem a okolní zástavbou limitované vstupy do území

Rozvojový potenciál území představuje poloha jihozápadního svahu. Pozemky stávajících zahrádek lze chápat jako proluku stávající a navrhované zástavby (záměry v prostoru bývalého lomu), kterou lze uvažovat pro rozvoj obytné kapacity – zejména vyšší polohy řešeného území. Zástavba výše ve svahu je limitována vymezením VKP.

Prvotní náměty na řešení území spíše předpokládají možnost rozvoje bytové zástavby, využívající výhody orientace území a eliminující obtíže využití svahu – např. různé formy terasové zástavby. Hledání možných přístupů z Bystrcké – při dodržení sklonu do 8,33% - nárok na větší délky komunikací, obtížnější řešení vzhledem k stavbě ve svahu.

MČ Brno – Komín

Území opakovaně zvažováno jako vhodné pro zástavbu, ale velký odpor proti obsluze území přes stávající zástavbu, hledat možnost napojení z Bystrcké.

Námět na využití dolního pásu území pro řešení parkování a současně odclonění hluku z dopravy.

OÚPR:

Řešit návrh indexů v návrhových plochách, a to i vzhledem k předpokládanému vymezení struktury funkcí v území, zahrnující také zeleň.

SÚ – MČ Brno – Komín

Komunikační napojení z Bystrcké vyžaduje nutnost dalšího prověřování technického řešení.

Dříve i náměty na zástavbu výše do svahu, ale postupnou sukcesí se rozšířil les – v souvislosti s tím stanovit horní hranici navrhované zástavby.

Rodinný dům v lokalitě je povolen (legalizován) od 90. let, navazující stavby jsou vedeny jako rekreace.

Zapsala: Barbora Jenčková, 5.6.2018

OÚPR: Ing. Kuřátková

Záznam

z druhého výrobního výboru na zpracování zakázky

**Územní studie MČ Brno - Komín
„Lokalita Výholec - prodloužení ul. Chaloupky“
a „MČ Brno - Komín lokalita Bystrcká“**

konaného dne 24.7.2018 v 11:00 hod.

v zasedací místnosti odboru Územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna
v Brně, Kounicova 67

Účastníci: dle prezenční listiny

**Územní studie MČ Brno - Komín
„Lokalita Výholec - prodloužení ul. Chaloupky“**

Po úvodním slově pořizovatele (OÚPR MMB) představila zpracovatelka (Ing.arch. Barbora Jenčková) Územní studii „Lokalita Výholec - prodloužení ul. Chaloupky“ v rozpracovanosti:

Byla prezentována analytická část nad problémovým výkresem s limity a režimy, výkresem vlastnických vztahů, širších vztahů, výkresu výřezu Územního plánu města Brna a návrh řešení:

- do území je třeba vybudovat dostatečně kapacitní přístup veřejným prostranstvím místního významu, navázaným na komunikační síť MČ v oblasti točny trolejbusu.
- komunikace do lokality bude zakončena obratištěm na místě stávající točny pod lesem před závorou, obratiště musí splnit požadavky pro otáčení vozidel HZS a svozu odpadu.
- jsou zapracovány stávající pozemky s objekty bydlení jako stabilizované
- je navrženo doplnění lokality novou zástavbou - řada celkem 7 objektů se zakomponováním 1 stávajícího objektu (ná vaznost štítovými stěnami)
- zástavba bude vytvořena v odstupu od komunikace – na úrovni stávajícího objektu
- je navrhována pouze 1 řada zástavby, zástavba nekopíruje schéma sousedního Výholce, které již z pohledu požadavků vyhl. 501/2006 Sb. není uplatnitelné
- zástavba je vymezována tak, aby nebyla blíže než 20m od lesa – je předpoklad, že lesní porost nemůže ovlivnit negativně zástavbu (i naopak) dále než 20m od lesa
- technická infrastruktura bude kladena z nejbližších možných nápojních bodů v přístupovém veřejném prostranství
- realizace návrhu je podmíněna změnou ÚPmB - veřejné prostranství pro přístup, pro obratiště, nově jsou 2 pozemky zahrnuty do návrhu, využití pozemek je stabilizované bydlení, závěr lokality ponechán jako nestavební plochy, stávající rekreační objekty respektovány

Diskuse k návrhu – OÚPR, MČ – starostka a SÚ:

- třeba předjednat snížení odstupu od lesa – OVLHZ, OŽP JMK– přizvat na další VV
- rozšířit řešené území o přístupovou komunikaci, obratiště a navrhnout i pro ně změnu ÚPmB
- jinak definovat nezastavitelné části pozemků u lesa – budou to soukromé zahrady
- ověřit kabel VN (?)
- nápojní bod vody a kanalizace reálně možný až dále, na okraji lokality soukromé sítě
- nelze používat funkční typ RR – ten je v metodice podmíněn změnou ÚPmB

OD: komunikace v lokalitě nutná v šíři 5,5m v celé délce území (obsluha navazujících území)

Územní studie „MČ Brno – Komín,; lokalita Bystrcká“

Zpracovatelka představila Územní studii „MČ Brno - Komín lokalita Bystrcká“ v rozpracovanosti: Analytická část byla prezentována nad problémovým výkresem s limity a režimy, výkresem vlastnických vztahů, širších vztahů, výkresu výřezu Územního plánu města Brna.

Návrh řešení :

- respektována zástavba západní části – bydlení v 1 RD a rekreační objekty
- lokalita navržená pro rozvoj bude zpřístupněna především nově z ul. Bystrcké – T křižovatka v západní části území, stávající přístupy z východní strany zachovány
- přístup od nového vjezdu do lokality náročný, ale z hlediska sklonu možný – komunikace 6 až 8,33%, v zářezu – objekty nad komunikací pak situovány poměrně hluboko do svahu
- objekty nad komunikací navrženy s terasováním, s podnoží s garážováním, objekty bytových domů, prosvětlení ze tří stran, do svahu zapojené např. zelenou střechou, prostory mezi objekty řešitelné např. jako venkovní terasy – pobytové zahrádky
- pod komunikací (mezi Bystrckou a novou komunikací) objekt převážně nebytový – z důvodu odclonění vlivu Kníničské vhodné jako bariérová stavba s možností umístění kapacitního parkování ve spodní úrovni (předpoklad 1 dalšího sjezdu na Bystrckou) a firemními prostory na vyšších (cca 2-3) podlažích
- napojení na inženýrské sítě možné z okolních veřejných prostranství, předpoklad potřeby nové distribuční TS
- realizace návrhu je podmíněna změnou ÚPmB - návrh veřejného prostranství místního významu, ploch bydlení BC a BO nebo SO ve spodní části území
- stabilizace bydlení v západní části – BC stav

Diskuse k návrhu: – OÚPR, MČ – starostka a SÚ:

- ve spodní části svahu navrhopvat pro změnu ÚPmB smíšené plochy obchodu a služeb SO
- u nové křižovatky do Bystrcké rozšířit rozsah veřejného prostranství Bystrcké kvůli dostatečnému rozhledu
- mezi stabilizovaným bydlením jednoho RD a návrhem bydlení neponechávat proluku rekreačních pozemků – propojit území pro bydlení

Zapsala: Barbora Jenčková, 25.7.2018

OÚPR: Ing. Kuřátková

Záznam

z druhého výrobního výboru na zpracování zakázky

Územní studie MČ Brno - Komín „Lokalita Výholec - prodloužení ul. Chaloupky“ a „MČ Brno - Komín lokalita Bystrecká“

konaného dne 20.8.2018 v 9:00 hod.

v zasedací místnosti odboru Územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna
v Brně, Kounicova 67

Účastníci: dle prezenční listiny

Územní studie MČ Brno - Komín „Lokalita Výholec - prodloužení ul. Chaloupky“

Po úvodním slově pořizovatele (OÚPR MMB) představila zpracovatelka (Ing.arch. Barbora Jenčková) Územní studii „Lokalita Výholec - prodloužení ul. Chaloupky“ v pořadí výkresů tak, jak budou odevzdány:

01. Problémový výkres
02. Výkres vlastníků pozemků
03. Výřez platného ÚPmB
04. Výkres širších vztahů
05. Hlavní výkres - návrh funkčního a prostorového využití včetně dopravní infrastruktury
- 06.1 Technická infrastruktura - vodní hospodářství
- 06.2 Technická infrastruktura – energetika a spoje
07. Návrh zastavění - urbanistické řešení
08. Výkres změn ÚPmB

Byl dopracován návrh prezentovaný na předchozích pracovních výborech včetně zapracování námětů a připomínek. Bylo navrženo veřejné prostranství v šíři 8m podél celé severní hrany území, zakončeno obratištěm umožňujícím manipulaci vozidel IZS, svozu odpadu. Celé veřejné prostranství je zahrnuto do řešeného území – projeví se ve všech výkresech.

Návrh obsahuje nadále omezenou kapacitu rozvoje – pouze objekty v pozemcích, které lze přímo napojit na veřejné prostranství, pouze v části území navazující na zástavbu. Zástavba je vzhledem k krajinnému zasazení lokality a limitům omezena na objekty rodinných domů s 1 n.p. a podkrovím. Navazující pozemky a části pozemků u lesa jsou navrženy jako soukromá zeleň – zahrady.

Zástavba je vymezována tak, aby nebyla blíže než 20m od lesa v souladu s vyjádřením OVLHZ v pracovním projednání.

Technická infrastruktura bude kladena ve veřejném prostranství, je nutno řešit přeložku VN kabelů a další kabeláže, trasované šikmo vzhledem k návrhu veřejného prostranství

Realizace návrhu je podmíněna změnou ÚPmB - veřejné prostranství pro přístup, pro obratiště, nově jsou 2 pozemky zahrnuty do návrhu, využitý pozemek je stabilizované bydlení.

V rámci řešeného území nelze řešit pěší propustnost do ulice Chochola.

Diskuse k návrhu – OÚPR, MČ – starostka a SÚ:

- ze zadní strany není přístup na pozemky pod lesem, lesem dnes existuje pěšina
- nutno řešit – zejména při pořizování změny, zda stávající dům pro bydlení, který ještě není v KN, bude možno zahrnout jako stabilizovaný

- dotaz na řešení zastavitelnosti navržené plochy Z-S – není možná zástavba, není zastavitelná, i koncové pozemky budou nezastavitelné – tedy Z-S, nelze definovat jako R-R.
- diskuse ohledně sdruženého vjezdu pro případnou obsluhu navazujícího pozemku za současnou stavbou – preferováno ponechat pouze samostatné vjezdy (návrh tak, jak je prezentován)

Ochrana přírody:

- důležité sledované faktory – pohled na horizont – ochrana krajinného rázu, prostupnost krajiny, ohledně přístupových cest – MČ má evidenci cest a pěšin

OÚPR : - doplnit výškovou regulaci přímo do regulativu B-R (1np + obytné podkroví)

Je nutno do návrhu změn zakomponovat návrh na úpravu lokálního biokoridoru kvůli obratišti

Územní studie „MČ Brno - Komín lokalita Bystřeká“

Zpracovatelka představila Územní studii „MČ Brno - Komín lokalita Bystřeká“ v pořadí výkresů tak, jak budou odevzdány:

01. Problémový výkres
02. Výkres vlastníků pozemků
03. Výřez platného ÚPmB
04. Výkres širších vztahů
05. Hlavní výkres - návrh funkčního a prostorového využití včetně dopravní infrastruktury
- 06.1 Technická infrastruktura - vodní hospodářství
- 06.2 Technická infrastruktura – energetika a spoje
07. Návrh zastavění - urbanistické řešení
08. Výkres změn ÚPmB
09. Příčné řezy přístupovou komunikací

Byl dopracován návrh prezentovaný na předchozích pracovních výborech včetně zapracování námětů a připomínek - ve spodní části svahu navrženo využití O-O, pro změnu ÚPmB tedy SO. U nové křižovatky do Bystřeké rozšířen rozsah veřejného prostranství Bystřeké kvůli dostatečnému rozhledu. Dnešní pozemky rekreačního využití taktéž navrženy pro rozvoj bydlení.

mezi stabilizovaným bydlením jednoho RD a návrhem bydlení neponechávat proluku rekreačních pozemků – propojit území pro bydlení. Ostatní koncepce návrhu v návaznosti na předchozí projednání. Napojení území především novým sjezdem, ale zokruhováno i přes Podlesí, s alternativou – odlehčením horní části z ul. Závist.

Komentováno navržené navýšení indexu IPP – s ohledem na aktuální výklad metodiky výpočtu (podlaží je třeba bilancovat jako nadzemní, proto je potřeba index větší, byť podstatná část je do svahu, fakticky podzemní.)

Napojení technické infrastruktury v návaznosti na předchozí návrh. Doplněno pěší propojení z nové komunikace do ul. Závist (se schodištěm, nelze bezbariérově)

Diskuse k návrhu:

Ochrana přírody:

– opět se sleduje – ovlivnění krajinného rázu, prostupnost území a VKP Komínský lom, které by mělo zůstat přístupné veřejně.

Nelze však zpřístupnit přes řešenou lokalitu – spíše z lomu, ale nestabilní území, soukromé pozemky

MČ – starostka a SÚ:

- pro lom nachystány různé studie - verze zástavby, poslední zamítnuta, dále ve vývoji
- využití kamenolomu limitováno šachtou pro vodovod – nyní součást havarijního plánování

Objemově navrhované řešení v pořádku, vhodné intenzivně využít spodní pozemek, potřeba parkování, vybavenosti (i sport).

Prověřeno, že regionální biokoridor 1471 řešené území míjí, v údolí u řeky.

OÚPR : - neposouvat horní hranu zastavitelné lokality oproti vymezení v platném ÚPmB.

Zapsala: Barbora Jenčková, 22.8.2018

OÚPR:

**Zápis z jednání
ve věci ochranného pásma lesa
týkající se navrhované zástavby rodinnými domy v lokalitě Výholec,
prodloužení ulice Chaloupky, k.ú. Komín**

Jednání proběhlo dne 31.7.2018 v 13:30 hod. na OVLHZ MMB.

Přítomni: Ing. Holuša (OŽP KrÚ JMK), Ing. Votava (OVLHZ MMB),
Ing. arch. Jašková (OÚPR MMB)

Ing. arch. Jenčková jako zpracovatelka územní studie „Výholec, prodloužení ulice Chaloupky“ navrhuje v dané lokalitě ve zbytkové ploše zemědělského půdního fondu zástavbu rodinnými domy v prodloužení ulice Chaloupky, kdy část lokality zasahuje do ochranného pásma lesa do 50 m.

Tato územní studie je pořizována jako podklad pro změnu Územního plánu města Brna, která se pořizuje v rámci 43. souboru změn ÚPmB.

Diskutována byla tato problematika:

- > Ochranné pásmo lesa – 50 m
- > Průměrná výška stromů v mýtném věku
- > Za jakých podmínek lze připustit výjimku ze vzdálenosti 50 m od okraje lesa
- > Jaká je minimální vzdálenost stavby od hranice lesa

Na závěr jednání bylo konstatováno:

Lesní zákon v ust. § 14 stanoví, že k umístění stavby (využití území) ve vzdálenosti do 50 m od kraje lesa je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Souhlas je závazným stanoviskem podle správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. V tomto případě lze připustit minimální vzdálenost stavby od kraje lesa 20 – 25 m.

Zapsala: Monika Jašková, OÚPR MMB