

**Územní studie**  
**" MČ Brno – Komín, lokalita Bystřcká "**

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	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
09.	Příčné řezy komunikací	
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 jsou navrženy:

- Nový přístupový bod do území a stávající vstupy do území
- Dopravní obsluha území komunikacemi a prostranstvími místního významu
- Stavební rozvoj bydlení v bytových a v rodinných domech zohledňující limity území
- Stavební rozvoj vybavenosti – obchodu služeb
- Stávající funkční segmenty území jsou včleněny do návrhu.

#### **Koncepce návrhu a zapojení do širších územních vztahů**

- Výrazný jihozápadní svah nad ulicí Bystrckou je navržen pro novou zástavbu, která zapojí území k navazující urbanistické struktuře MČ Brno-Komín, tvořené bytovými a rodinnými domy.
- Svah je pro výstavbu navržen do výškové úrovně korespondující se stávající zástavbou navazující východně.
- Území je napojeno na komunikační síť města primárně z jihozápadní strany novou komunikací z ulice Bystrcké, současně je také přístupné z východní strany – navázáno na stávající uliční síť.

#### **Urbanistická koncepce**

- Nová komunikace je napojena do ul. Bystrcké v západním okraji řešeného území a je vedena svahem tak, aby bylo možné její zokruhování s ul. Podlesí, východní okraj území je napojen na ul. Závist a není dále zokruhován.
- Nová komunikace člení území na část pod komunikací přiléhající k Bystrcké a část nad komunikací – horní svažité polohy.
- Pozemky pod komunikací jsou určeny pro vybavenost – obchod a služby
- Pozemky nad komunikací - vyšší polohy svahu - jsou určeny pro rozvoj bydlení v bytových domech a v rodinných domech
- Rekreační funkce je nahrazena bydlením.

### **Území studie stanovuje podrobné podmínky využití pozemků,**

kteří 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.
- Způsob nebo intenzita přípustného využití v hlukově zatíženém území může být omezena dle podmínek orgánu ochrany veřejného zdraví.

### **Pozemky bydlení v bytových domech B-B**

#### ***Hlavní využití:***

Bydlení v bytových domech bez možnosti polyfunkčního využití

#### ***Přípustné jsou :***

- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže,
- pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů
- technická infrastruktura zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek

#### ***Podmíněně přípustné jsou:***

- garážová stání v suterénních a polosuterénních hromadných garážích,  
podmínka umístění:  
umístění pod domy, ozeleněnými terasami a pod terénem svahu

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

### **Pozemky občanského vybavení - obchod, služby O-O**

#### ***Hlavní využití:***

pozemky pro komerční stavby obchodu, administrativy, služeb a stravování.

#### ***Přípustné jsou:***

- pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- hromadné garáže
- pozemky pro doprovodnou zeleň a plochy volných prostranství dotvářející kvalitu prostředí,
- pozemky pro stavby vzdělávání

**Podmíněně přípustné využití:**

- bydlení - za **podmínek**, že:
  - rozsah hrubé podlažní plochy bydlení nesmí překročit polovinu celkové hrubé podlažní plochy objektu,
  - celková hluková zátěž nesmí překračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci řízení o umístování stavby. Bude zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů a budou respektovány stávající i vymezené zastavitelné plochy, jejichž způsob využití umožňuje, aby obsahovaly chráněné prostory
- parkovací stání zaměstnanců a zákazníků staveb - za **podmínek**, že:
  - budou převážně umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba, zbývající odstavná a parkovací stání zaměstnanců a zákazníků mohou být umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu v kapacitě dle ČSN
- garážová stání v suterénních a polosuterénních hromadných garážích, podmínka umístění:  
umístění pod objekty domů, pod ozeleněnými terasami a pod terémem svahu

**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
- 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 městské zeleně - zeleň parková **Z-P****

**Hlavní využití:**

pozemky veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy upravené městské zeleně vysoké kulturní nebo estetické hodnoty sloužící pro relaxaci obyvatel

**Přípustné jsou:**

- dětská hřiště,
- umístění městského mobiliáře
- pěší komunikace.
- pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- terénní úpravy vytvářející současně protihlukovou ochranu navazujícího území

## **pozemky krajinné zeleně                      Z-K**

### ***Hlavní využití:***

pozemky pro zeleň s převažující krajinnotvornou a ekologickou funkcí

### ***Přípustné jsou:***

- zařízení a stavby související s péčí o krajinu
- rekultivační zásahy do území
- relaxační pobyt v krajině
- pěší komunikace, cyklistické stezky
- pozemky pro stavby technické infrastruktury

## **Pozemky zeleně - zeleň soukromá                      Z-S**

### ***Hlavní využití:***

soukromé zahrady, sady, zatravněné pozemky a jiná zeleň, která vytváří ucelené plochy soukromé zeleně jako zázemí pozemků staveb bydlení a vybavenosti

### ***Přípustné jsou:***

- zeleň,
- mobiliář, drobné objekty do 16m<sup>2</sup> zastavěné plochy (altány, posezení, sklady zahradního náčiní)
- pěší komunikace.
- pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- terénní úpravy

## **Prostorová koncepce**

- Stavby v pozemcích bydlení v bytových domech budou respektovat průběh terénu – maximální výška stavby může být 4 n.p. nad přilehlým terénem, celková výška stavby 8 n.p. nad úrovní komunikace, která přiléhá k objektu\*)
- Stavby v pozemcích občanského vybavení - obchod, služby budou respektovat průběh terénu – nepřevyšší 5 n.p. nad úrovní ul. Bystrcké v přiléhajícím úseku\*)
- Stavby v pozemcích bydlení v rodinných domech nepřevyšší 2 plná nadzemní podlaží
- Je navržena pěší prostupnost území.
- Je navržena výška zástavby, zastavitelnost pozemků.

\*) přičemž výška 1 n.p. je max. 3,8m

## **Etapizace výstavby**

- Zajištění odpovídající dopravní, technické infrastruktury a ostatní veřejné infrastruktury je podmínkou využití území (podmiňující investice).
- Podmínkou zástavby pozemků bydlení v bytových domech (B-B) je veřejný pěší průchod mezi ul. Závist a ul. Podlesí ve vymezeném veřejném prostranství
- Pokud bude umožněn změnou ÚPmB přístup z ul. Závist, bude podmínkou výstavby na pozemcích 1871, 1872/1, 1872/2, 1874/1, 1878, 1883/1, 1883/2, 1884/1 a 1890/1, vybudování dopravního přístupu z ul. Závist. (Není vyloučeno současně vybudování napojení z nově navrhované komunikace Bystrcká - Podlesí)
- Pokud nebude v době přípravy záměru pro zástavbu v pozemcích bydlení v bytových domech možný přístup z ul. Závist, je třeba řešit přístup na pozemky bydlení v bytových domech pouze navrhovanou komunikací z ul. Bystrcké v propojení Bystrcká - Podlesí. Podmínkou je proto vybudování veřejné dopravní infrastruktury v navrženém prostranství místního významu.

## B. Odůvodnění

### Východiska

#### **B.1. Vymezení řešeného území**

Řešené území se nachází na území městské části Brno-Komín při ulici Bystrcká.

Území tvoří pozemky zemědělského půdního fondu s objekty pro individuální rekreaci a návrhová plocha bydlení v lokalitě ulic Podlesí a Závist.

Západní část řešeného území navazuje na bývalý kamenolom (návrhová plocha BO).

Jedná se o svažité území, které klesá od komínského kopce Chochola k ulici Bystrcká.

Území je zatíženo nadměrným hlukem z provozu automobilové dopravy z ulice Kníničské a tramvajové trati.

Pozemky řešeného území jsou převážně ve vlastnictví fyzických osob.

Rozloha řešeného území je cca 3,5 ha.

Území obsahuje stavbu 1 rodinného domu a několik dalších objektů převážně v západní části území.

V severozápadní části do řešené plochy zasahuje VKP.

Řešené území je nadlimitně zasaženo hlukovou zátěží z dopravy v ul Kníničské.

Území má potenciál pro rozvoj zástavby – nachází se mezi stabilizovanou zástavbou bydlení z východní strany a rozvojovou plochou bydlení ze západní strany. Vzhledem k obtížnějším parametrům dopravní obsluhy je vhodné po polyfunkční využívání pouze ve spodní části svažitého území, vyšší polohy svahu lze zapojit do okolního území věnovaného bydlení.

#### **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 společník, 1997 - zrušený v roce 2006).
- Generel odvodnění města Brna - Generel kmenové stoky B (výkres D.5.V.II.3 - 04.21, B. 5.V.II.3 - 04.20 (Poyry, DHI, BVK,2009)
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna, (AQUA ENVIRO



s.r.o., 2017)

- 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 území využíváno jako zahrádky k individuální rekreaci.

Dle v. č. **2 - Výkres hodnot území** je řešené území 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. Dále se v řešeném území nachází tyto hodnoty:

- říční niva, lesy
- geologicky významná lokalita „Komínský lom“ jako registrovaný významný krajinný prvek

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

- v kontaktu s registrovaným VKP „Komínský lom“;
- ochranné pásmo letiště Brno-Medlánky

Dle výkresu č. **3b - Výkres specifických podmínek využití území a informací** se v řešeném území nachází:

- nadměrný hluk z pozemní dopravy (hladina hluku vyšší než 50dB v noční době)
- na části území velmi složité základové poměry
- na části území bývalá skládka.

Dle výkresu č. **4a - Výkres záměrů na provedení změn v území předaných poskytovateli údajů**

- území se zpracovaným jiným územním podkladem, ZP 55: Komín. Záměry obsažené v tomto podkladu jsou věcným podkladem, který rozpracovává dané území po věcné a obsahové stránce podrobněji než řeší ÚPmB.

Dle výkresu č. **4b - Výkres záměrů na provedení změn v území vyplývajících z platné ÚPD a dalších zpracovaných podkladů** je v řešeném území evidován záměr:

- RK 1471: koridor regionálního biokoridoru ÚSES (záměr ze ZÚR JMK)
- RBC 230: plocha pro regionální biocentrum (záměr ze ZÚR JMK)

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

- nadměrný hluk z pozemní dopravy
- plocha a koridor regionálního ÚSES - záměr ZÚR JMK

Součástí předávaných podkladů jsou „Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury, které poskytnou zpracovateli ÚS nejaktuálnější data o limitech využití území.

#### **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 jen okrajově dotčeno trasou územního systému ekologické stability - regionálním biocentrem a biokoridorem (RBC 230 a RK 1471).

#### **Územní plán města Brna (ÚPmB)**

Dle platného ÚPmB je řešené území vymezeno jako nestavební - volná stabilizovaná plocha s objekty pro individuální rekreaci a stavební návrhová plocha bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BC - plochy čistého bydlení s hodnotou IPP 0,8.

#### **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 jsou pro řešené území pořizovány změny č. **B23/11-II a B60/15-0**. Zadání těchto změn bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Brna dne 15.11.2016. Podstatou změny B23/11-II je prověření možnosti změny plochy s objekty pro individuální rekreaci na návrhovou plochu bydlení. Předmětem změny č. B60/15-0 je prověření dopravní obsluhy již existující návrhové plochy bydlení v lokalitě ulic Podlesí a Závist. Vzhledem k tomu, že toto území nebylo prozatím pro zástavbu prověřováno a ve třech variantách konceptu nového ÚPmB bylo navrženo jako plocha zahrádek, je žádoucí pořídit územní studii, která možnost změny funkčního využití podrobněji prověří.

#### **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 je příkře svažité a směřované k jihozápadu nad údolím Svratky, který je vedena celoměstská dopravní infrastruktura. To přináší jednak vynikající orientaci z hlediska oslunění, lesnaté zázemí, ale také hlukovou zátěž od dopravy v údolí a technicky náročné řešení dopravního přístupu.

Stabilizované využití má západní část území s objektem rodinného domu (Bystřická č. orientační 376), který se však nachází na ploše vymezené v ÚPmB jako nestavební – ploše s objekty pro individuální rekreaci.

Na navazujících pozemcích jsou také rozsáhlejší stavební objekty, které nejsou zapsány do KN, pozemky tedy slouží k rekreačním účelům. Navazující zahrady obsahují také některé stavební objekty. Vyšší polohy svahu jsou spíše neužívané a postupnou sukcesí se proměňují. Na jihovýchodním okraji je do řešeného území zahrnut objekt bytového domu a okolní plochy veřejné zeleně – stabilizované území.

Převážnou část území zaujímá zemědělský půdní fond – rekreační zahrady.

Území je obklopeno zastavěným územím, je součástí města. Dojíždka do centra města hromadnou dopravou potřebuje cca 20 min, individuální automobilovou dopravou cca 10 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, aktivity v údolí Svratky.

Jedná se o velmi atraktivní území, obsloužené veřejnou dopravou, poblíž se nachází veškerá potřebná technická infrastruktura. Území přímo navazuje na zastavěné území, logická je tedy preference stavebního rozvoje území. Návrh také zohledňuje deficit možností rozvoje bydlení na území města.

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

- nadměrný hluk z pozemní dopravy – viz níže - ve výkresu ozn.5.
- plocha a koridor regionálního ÚSES - záměr ZÚR JMK – nezasahuje do řešeného území

#### Potenciál území představuje:

- plocha v "proluce" stávající obytné zástavby, v rámci struktury města (ozn. č.1 na problémovém výkresu) – území představuje cézuru mezi stávající obytnou zástavbou východně a navrhovanou obytnou zástavbou na západě (plocha změny v bývalém lomu), využití pro zahrádky není již adekvátní poloze ve městě (nadto vyšší polohy zahrad již nejsou obhospodařovány), některé objekty v lokalitě na západní straně již byly přetvořeny na stavby užívané pro bydlení, území lze tedy chápat jako „proluku“ obytné zástavby

- jihozápadně orientovaný svah se zázemím zeleně (ozn. č.2 na problémovém výkrese) – území má z hlediska bydlení vhodnou orientaci z hlediska oslunění, osvětlení, s pohledem do protějších zalesněných svahů Holedné přes údolí řeky Svatky

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

- vysoký provoz na komunikaci v ul. Kníničské (ozn. č.3 na problémovém výkrese) – má dopad na prostupnost celého údolí pro automobilovou dopravu, má negativní dopady nejen na hlukovou a smogovou zátěž, ale ve špičkových denních dobách způsobuje druhotně i vyšší dopravní zátěž v Bystrcké
- terémem a okolní zástavbou limitované vstupy do území (ozn. č.4 na problémovém výkrese) – svažitosť terénu komplikuje možnosti přístupu do území, přístup od Bystrcké je technicky náročný kvůli příkrému sklonu svahu hned při jeho úpatí, přístupy přes stávající uliční síť z východu jsou kapacitně velmi omezené

Limity využití území představuje:

- hluková zátěž od Kníničské (ozn. č.5 na problémovém výkrese) – automobilová doprava v úzkém údolí negativně ovlivňuje veškerou zástavbu podél komunikace, je třeba uvažovat o bariérovém řešení zástavby pro ochranu chráněných prostor uvažované zástavby
- OP VN podzemní (ozn. č.6 na problémovém výkrese) je při patě svahu v souběhu s ul. Bystrckou, je třeba je respektovat, popř. řešit přeložkou
- velmi složité základové poměry (ozn. č.7 na problémovém výkrese) zasahují do území pouze okrajově ze západní strany a souvisejí s prostorem bývalého lomu, není proto vhodné uvažovat stavební rozvoj na západním kraji území

Hodnoty v území

- významný krajinný prvek (ozn. č.8 na problémovém výkrese) - geologicky významná lokalita „Komínský lom“ do řešeného území zasahuje pouze okrajově na západní straně
- pohledově exponované plochy z hlediska krajinného rázu (ozn. č.9 na problémovém výkrese) - jsou podstatné pro zachování charakteru území, krajinná zeleň se postupnou sukcesí rozšířila i do původních zahrad a nyní tvoří zelený rámeček celé lokality

## Zdůvodnění navrhovaného řešení

### **B.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území**

Je navržen stavební rozvoj řešeného území proto, aby se mohlo stát plnohodnotnou součástí rezidenční oblasti MČ Brno-Komín.

Vzhledem k tomu, že stávající přístupové trasy a vstupní body do území jsou kapacitně limitované – jedná se o ulice v obytné části, dílem s jednosměrným provozem, je navržen nový přístup z ulice Bystrcké. Nová komunikace je napojena v západním okraji území na ul. Bystrckou proto, aby postupné stoupání komunikace bylo co nejpozdější – aby bylo možné dosáhnout co nejdelšího průběhu komunikace, která je směřována k (nyní slepému) zakončení ul. Podlesí. Tím lze dosáhnout vzájemného propojení komunikací a lepšího dopravního napojení nejen nové zástavby. Komunikace bude součástí prostranství místního významu, v souladu s navazující stávající plochou.

Stavební rozvoj bydlení v bytových a v rodinných domech zohledňující limity území je navržen z důvodu provázanosti se sousedícím územím.

Stavební rozvoj vybavenosti – obchodu a služeb je směřován do nižších poloh svahu proto, aby dopravní obsluha nebyla zavlékána do klidového prostředí obytné zástavby, je zde vymezen také z důvodu podpory polyfunkčního využívání území a zejména proto, že spodní polohy svahu jsou vystaveny zátěži plynoucí z dopravy a nelze je využívat pro bydlení. Naopak bariérové řešení objektů ve spodní části svahu může účinně ochránit bydlení ve vyšší části svahu před negativními vlivy od dopravy.

Stávající funkční segmenty území tvoří bytový dům ve východní části a rodinný dům v části západní a jsou návrhem respektovány.

#### **Koncepce návrhu a zapojení do širších územních vztahů**

Navazující stabilizované území obsahuje v části svahu souhlasně orientovaného s nyní řešenou lokalitou zástavbu bytovými domy, oddělenou od ulice pásem řadových garáží.

Stavby bydlení mají 3 – 4 obytná podlaží, ze svahu se uplatňuje výška 5 podlažních objektů.

Vzájemné zapojení objektů vytváří prostor ulice Podlesí, která je oproti okolí relativně klidovým prostředím.

Navazuje obytná čtvrť rodinných domů ve svahu, která je již orientována jihovýchodně. Obsahuje tedy objekty drobnějšího měřítka, které souvisejí s urbánní strukturou navazující starší zástavby, která je pak opět prostřídána v zástavbě Komína bytovými objekty panelového sídliště. Dopravní přístup do ul. Podlesí je realizován právě přes strukturu obytné rodinné čtvrti.

Nová zástavba řešeného území je proto navrhována bytovými domy, které naváží na bytovou zástavbu bezprostředně sousedící východně. Ve spodní části území není navrhována zástavba bydlení, je navrhována „bariérová“ zástavba vybavenosti z důvodu odstínění hluku a prašnosti z dopravy v Kníničské – objekty pod novou komunikací.

#### **Urbanistická koncepce**

Pro řešené území je navrženo doplnění uliční sítě novou komunikací z ul. Bystrcké, zajišťující propojení do ul. Podlesí.

Dopravní obsluha je navržena převážně novým napojením z ul. Bystrcké, dopravní systém je účelné propojit s ul. Podlesí zejména z důvodů nenadálých událostí a potřeby vícesměrného zásobování území.

Horní poloha svahu je přístupná z ul. Závist, jedná se o slepé napojení potřebné zejména kvůli účinné obsluze území IZS. Není účelné propojení tohoto vstupu dále do území z důvodu značného převýšení svahu (veřejné komunikační propojení přes lokalitu do Bystrcké by

vyžadovalo zcela neúměrné dopravní stavby ve svahu), není však zamezeno pěšímu propojení přes lokalitu (není však možné řešit bezbariérově).

Komunikační kostra území určuje další využití lokality – rozložení zástavby v území, protože dělí území na pozemky pod komunikací přiléhající k Bystrcké a část nad komunikací – horní svažité polohy.

Pozemky pod komunikací jsou určeny pro vybavenost – obchod a služby, protože přiléhají k celoměstskému dopravnímu systému (nejen dostupnost IAD, ale také blízkost zastávek MHD), umožní situovat v podnoží stavby např. kapacitní parkování. Současně je to stavba, která by měla mít charakter podélného objektu, souhlasné orientace s Bystrckou a Kníničskou a má tvořit bariéru, ochraňující navazující území (protihluková bariéra). Zeleň podél ní omezí prašnost.

Pozemky nad komunikací - vyšší polohy svahu - jsou určeny pro rozvoj bydlení v bytových domech. Zástavba svahu terasovými objekty je navržena s ohledem na morfologii území tak, aby se objekty harmonicky zapojily do svahu, terasy na objektech i terasové členění pozemků mezi jednotlivými objekty se zahradami uchová v území objem zeleně a dodá kvalitu navrhovanému bydlení. Objekty bytových domů jsou současně navrhovány pro zajištění svahu nad novou komunikací, která pravděpodobně bude řešena v zářezu svahu (Konkretizace řešení musí být následně prověřena návrhem dopravní stavby dle přesného zaměření území při zohlednění geologie území).

Zástavba respektuje stávající objekt bytového domu v území včetně jeho zázemí - veřejnou zeleň v okolí i objekty navazující, pěší propojení do Bystrcké.

Je respektována stabilizovaná plocha bydlení v rodinných domech, v území nejsou nadále stabilizovány plochy rekreačních zahrádek, rekreační funkce je nahrazena bydlením tak, aby území vytvářelo funkční celek.

Pro zástavbu bydlení jsou v řešeném území vymezeny pozemky o celkové rozloze 1,44ha, není tedy vyžadováno vymezení veřejného prostranství dle vyhl. č.501/2006Sb., §7. Horní sklonité polohy svahu, který není propojen dále do území, nejsou pro vymezení veřejných prostranství vhodné, nicméně v rámci pozemků pod navrhovanou komunikací je navrhováno parkové řešení terasy v úrovni nové komunikace – zde může sloužit jako předprostor objektu vybavenosti – může fungovat i jako veřejné prostranství, napojené na veřejnou zeleň v okolí stávajícího bytového domu.

### **Prostorová koncepce**

Objekty bytových domů nad komunikací i vybavenosti pod komunikací jsou navrhovány tak, aby objemově navázaly na zástavbu bytových domů východně od lokality.

Je navržena výšková úroveň zástavby jako celku a výšková úroveň převýšení stavby vůči přiléhajícímu terénu.

Svažitý terén znamená, že spodní podlaží staveb budou umístěna do svahu bez možnosti osvětlení a lze je tedy využít pro garážování vozidel a technické prostory

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, zohledňuje také zastavitelnou plochu garáží a technických podlaží, které vzhledem ke svažitosti území bude třeba bilancovat v návrhu stavby jako nadzemní podlaží – viz kap. B.10.

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. **376 obyvatel, 50 zaměstnanců**

Z toho obyvatelé

- obyvatelé rodinných domů navržených 8 osob
- obyvatelé bytů 368 osob

### Bydlení:

Počet RD	2 (jednobytové rodinné domy, pouze úprava stávajících 2 rekreačních objektů)
Počet bytů BD	102
<b>Celkem bytů</b>	<b>104</b>

### **Etapizace výstavby navrhovaného řešení**

Etapizace výstavby není navrhována, protože optimální by vzhledem ke konfiguraci byla výstavba přístupové komunikace spolu s objekty okolo ní tak, aby byl svah nad komunikací zajištěn přímo stavebními objekty, etapové oddělení komunikace by znamenalo nutnost zajištění svahu samostatně nebo provizorně stěnou, svahování není vzhledem ke sklonu terénu patrně možné. Konkrétní podmínky sklonitostí je však třeba prověřit návrhem staveb po zaměření detailního výškopisu území.

Využitelnost vyšších poloh svahu pro bydlení v bytových domech je podmíněna vybudováním dopravního přístupu. Pro způsob dopravní obsluhy je určující rozsah jednotlivých záměrů. Přístup z ul. Závist je přijatelný pro omezenou kapacitu rozvoje, která nemůže mít podstatný vliv na organizaci dopravy v ul. Závist a navazujících. Jinak je nezbytné vybudování přístupu z ul. Bystrcké (propojení Bystrcká – Podlesí), které je podmínkou intenzivnější zástavby. Návrh zahrnuje oba přístupy a pro výsledný stav zástavby zástavby navrhuje jako nezbytný nový přístup z Bystrcké s tím že přístup z ul. Závist slouží především k zokruhování obsluhy a pro přístup IZS.

### **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-IR (zemědělský půdní fond s objekty individuální rekreace) na návrhovou plochu bydlení (předmět změny B23/11-II) a navrženo řešení, které reaguje m.j. na hlukovou zátěž z dopravy na ulici Kníničské – viz výše. V podrobných podmínkách využití území je zohledněna hluková zátěž
- Pro nové návrhové plochy bydlení je navržena dopravní obsluha: plochy komunikací a veřejných prostranství je řešena v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., je zohledněn svažitý terén v lokalitě.
- Pro předmět změny B60/15-0 - pokračování ulice Závist v nezbytných šířkových parametrech a obsluhu stávající návrhové plochy BC s IPP 0,8 je navrhována možnost změny části návrhové plochy BC a části stabilizované plochy BC na plochu komunikací a prostranství místního významu pro potřeby alternativního přístupu do území, který není dále okruhován.
- U plochy BC návrh s IPP 0,8, v prodloužení ulice Závist je navržena změna hodnoty míry využití území (IPP) dle předloženého návrhu
- V návrhu řešení je zohledněna poloha lokality ve svažitém terénu a kontakt s

- registrovaným VKP Komínský lom – návrh zástavby do VKP nezasahuje
- Jsou zohledněny hodnoty území, limity využití území a záměry na změny vyplývající z aktuálních ÚAP – viz problémový výkres ve srovnání s návrhem
  - Izolovanou návrhovou plochu BO v bývalém lomu s obytným územím v MČ Brno-Komín přímo přes řešené území propojit nelze – mezi řešeným územím a lomem je terénní zlom hrany lomu, sesuvné území a v horní poloze VKP, níže pak stabilizovaná zástavba. Navrhovaný vjezd do území z Bystrcké se však nachází nedaleko prostoru lomu a umožní alternativní přístup k další zástavbě městské části mimo Bystrckou; nově navrhované stavební plochy obsahují i možnost rozvoje vybavenosti, která může sloužit širšímu okolí v městské části (tím je míněna obytná oblast severně od ulice Bystrcké) – navrhované řešení tedy může zlepšit vybavenost a její dostupnost.
  - Je navržen optimální způsob zástavby, vyjádřen podrobnějšími prostorovými regulativy dle *Metodiky*, je celkově zohledněna návaznost na stabilizované plochy s bydlením, a to bytového i rodinného charakteru. (Zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území města musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V zastavěném i nezastavěném území města musí být zachovány stávající a obnovovány v současné době znepřístupněné pěší cesty zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům.)
  - Nejsou navrhovány další prostorové regulace nad rámec *Metodiky* (nejsou nezbytné), je navrhováno nové podrobnější funkční využití (Z-S) tam, kde je třeba ponechat části soukromých pozemků pro zajištění dostatečného objemu sídelní zeleně – tam, kde nelze v rámci pozemků rozvíjet zástavbu bydlení nebo vybavenosti
  - Veřejné prostranství, jehož součástí bude pozemní komunikace zpřístupňující pozemky pro funkci bydlení je navrženo v šíři 12m a splňuje podmínky § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.
  - Návrh prostorového uspořádání je patrný z urbanistického výkresu.
  - Pro nové stavební plochy je navržena ve výkrese změny ÚPmB míra využití - IPP, hodnota IPP byla prověřena objemovým návrhem zástavby,
  - Do změnového výkresu ÚPmB se promítá nezbytný rozsah nových ploch komunikací a prostranství místního významu pro zajištění obsluhy návrhových ploch.
  - 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 navrhován nový dopravní přístup z ul. Bystrcké při současném využití stávajících vstupů do ul. Podlesí a Závist.

Nové napojení na Bystrckou je navrhováno křižovatkou tvaru T, poté se nová komunikace stáčí podél svahu a postupným stoupáním dosahuje napojení na slepé zakončení ul. Podlesí, zokruhování komunikačního napojení.

Napojení do Bystrcké je možné, protože se jedná o místní komunikaci, umožňující obsluhu přilehlých pozemků ze severní strany. (Jižní strana obsahuje tramvajové těleso). Napojení je navrženo v místě, kde je současně navrhováno rozšíření veřejného prostranství Bystrcké tak, aby byly rozhledové poměry v křižovatce vyhovující.

V současné době má na provoz v Bystrcké negativní dopad nadměrné zátěže Kníničské – část tranzitní dopravy směřuje ve špičkových dobách přes Bystrckou – to je však třeba dořešit v rámci celoměstského systému dopravní obsluhy, jsou již připravovány úpravy na sběrné komunikaci v Kníničské.

Řešení nepředpokládá realizaci odbočovacího pruhu v Bystrcké, nájezd lze řešit případně pouze pravým odbočením.

Komunikace v ul. Bystrcké je v současnosti dvoupruhová, obousměrná, odbočovací pruh není potřeba zřizovat, ale v uličním prostoru je dostatečný prostor pro jeho výhledové doplnění; návrh funkčních ploch umožňuje jeho doplnění v rámci vymezených ploch funkčního typu plochy komunikací a prostranství místního významu.

##### Dopravní obsluha v území

Je navrhována jako obslužná komunikace typu C v pozemku funkčně zařazeném jako komunikace a prostranství místního významu, které je vymezeno v celém průběhu komunikace v min. šíři 12m. Komunikace je navržena obousměrná dvoupruhová v šíři 5,5m.

Území je ve velmi svažitém terénu, komunikace má v místě napojení sklon 6%, dalším průběhu až 8,33%.

Predběžný návrh komunikace je proveden na základě výškopisu v předaném mapovém podkladu a musí být vzhledem k náročnosti sklonu dále prověřen nad skutečným polohopisným a výškopisným zaměřením území.

Podél komunikace jsou navržena podélná parkovací stání, pruhy zeleně a chodníky.

Ve směru do svahu budou realizovány sjezdy do podzemních garáží objektů, ve směru po svahu je navržena obsluha objektů sjezdem na střešní terasu objektu pod komunikací.

Objekt pod komunikací bude napojen samostatným sjezdem na úrovni ul. Bystrcké (např. pro hromadné garáže).

Lokalita využije i napojení z ul. Závist, kde je navrženo rozšíření veřejného prostranství pro příjezd do území v horní poloze, protože je třeba zajistit vícesměrný příjezd k lokalitě přinejmenším pro případ nenadálé události.

##### Veřejná hromadná doprava

V ulici Bystrcké je vedena trasa MHD autobusu (trolejbusu), podél ní tramvaj. Vjezd do lokality z Bystrcké se nachází mezi zastávkami Podlesí a Kamenolom. Území je v docházkové vzdálenosti MHD, kapacita spojů je z hlediska rozvojové kapacity území dostatečná.

### Pěší doprava

Podél navržené komunikace budou realizovány chodníky, zachováno zůstane dnešní pěší propojení Podlesí a Bystrcké okolo bytového domu. Je navrženo pěší propojení z ulice Závist podél hranice řešeného území k ul. Podlesí. Je tedy zlepšována prostupnost územím. Pěší propojení jsou navrhována v šíři 3m.

### Cyklistická doprava

Územím není vzhledem k značné svažitosti vedena, nejbližší cyklotrasa je vedena údolím Svratky.

### Doprava v klidu

Výpočet potřeby parkovacích stání - dle ČSN 73 6110.

Druh stavby	Účelová jednotka	Množství	Počet úč. jednotek na stání <sup>1</sup>	P <sub>o</sub>	O <sub>o</sub>
Byty do 100m <sup>2</sup> ( <i>bytové domy</i> )	počet bytů	102	1	-	102
Byty nad 100m <sup>2</sup> ( <i>rodinné domy</i> )	počet bytů	2	0,5	-	4
Obytné okrsky	obyvatel	376	20	19	-
Služby, administrativa				25	-
<i>celkem</i>				<b>44</b>	<b>106</b>

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

$$N = 106 * 1,25 + 44 * 1,25 * 1$$

$$N = 187,5 \text{ zaokr. } 188 \text{ stání celkem}$$

součinitel vlivu stupně automobilizace  $k_a$  1,25

součinitel redukce počtu stání  $k_p$  1,00

suma odstavných stání  $O_o$  106

suma parkovacích stání  $P_o$  44

**Celkový počet stání  $N$  188**

Z toho vyhrazeno TP 4

V území je navrženo:

- V podélných parkovacích stáních : 15 míst
- V podzemních garážích byt. domů až cca 120 míst
- Na pozemcích rodinných domů 4 míst
- Na pozemcích staveb vybavenosti až cca 80 míst

**Celkem 219 míst**

Výpočet parkovacích stání vycházel z bilancí uvedených výše. Počet bytů i kapacita vybavenosti je navržena odborným odhadem, vycházejícím z jednoduchého objemového návrhu, stejně jako odhad kapacity garážových stání, která bude vzhledem k terénním podmínkám výrazně limitována konstrukčním řešením staveb.

Územím projíždí 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 je od Kníničské zatíženo hlukem z dopravy. Problém je zohledněn v navržené formě zástavby a organizaci území – viz výše v kap. B.5 a B.6.

Pro odstínění hlukové zátěže je navrženo:

- pro zástavbu rodinných domů vybudování protihlukového valu formou modelace terénu v přiléhajících plochách zeleně parkové
- pro zástavbu bytových a polyfunkčních bytových domů odstínění hluku bariérovými objekty v pozemcích občanského vybavení – obchod, služby

## **B.7.2. Technická infrastruktura**

### **Zásobení vodou**

Řešené území bude zásobeno z vodovodního řádu DN 100 v ulici Podlesí. Území patří do tlakového pásma 2 Holé Hory (14669 m<sup>3</sup>, 295 m n.m.), pro terén na kótě 215-230 m.n.m. budou tlakové poměry v rozmezí 0,55-0,85 MPa a bude tedy nutné na přípojkách redukční ventily. Jedná se o koncovou větev. Vodovod vyhovuje i jako požární a je dostatečně kapacitní i pro rozvoj.

Průměrná spotřeba vody pro převážně bytovou zástavbu bude pro 376 obyvatel a 50 zaměstnanců.  $Q_p = 376 \text{ obyv.} \times 90 \text{ l/obyv./den} + 50 \text{ zam.} \times 40 \text{ l/zam./den} = 35,84 \text{ m}^3/\text{den}$  (0,41 l/s) a  $Q_m = 50,18 \text{ m}^3/\text{den}$  (0,5 l/s).

Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace je pro řady do DN 500 a hloubky do 2,5 m 1,5 m. Pro větší profily a hloubky je to 2,5 m.

### **Odkanalizování území**

Odkanalizování území je řešeno oddílným způsobem.

Srážkové vody budou svedeny do dešťové kanalizace zaústěné do stávající jednotné kanalizace podél ulice Bystrcké. V řešeném území platí regulace odtoku dešťových vod max. 10 l/s/ha s řešeného území, t.j. hospodaření s dešťovými vodami (přednostně zasakováním). Bude řešeno na vlastním pozemku u jednotlivých objektů nebo centrálně dle upřesnění hydrogeologického průzkumu a způsobu zástavby (majetkoprávně). Odvodnění komunikace bude do dešťové kanalizace s využitím průlehu. Řešené území je v povodí řeky Svratky a zástavba je mimo záplavové území. Celková řešená plocha je 3,64 ha a povolený odtok z ní bude 34,8 l/s.

Splaškové vody v množství  $Q_p = 35,84 \text{ m}^3/\text{den}$  (0,41 l/s) budou svedeny do sběrače BI splaškových vod podél ulice Bystrcké.

### **Zásobení plynem (teplem)**

Pro novou zástavbu je navrženo napojení na rozvody STL zemního plynu v ulici Podlesí. Oblast je zcela plynofikována a návrh je v souladu s Energetickou koncepcí města Brna, která v tomto území předpokládá lokální zásobení především plynem na vytápění.

Orientační spotřeba zemního plynu (100% plynofikace) bude 135,2 m<sup>3</sup>/hod (104 b.j x 1,3 m<sup>3</sup>/hod/b.j.). Spotřeba ale bude nižší při respektování snižování energetické náročnosti budov (např. zákon č. 148/2007) či využitím náhradních zdrojů energií na střeších objektů.

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

### **Zásobování elektrickou energií**

Řešení respektuje stávající kabelové rozvody VN a NN procházející po obvodu řešeného území zejména v ul. Bystrcké a Podlesí.

Je navrženo vybudování nové distribuční trafostanice poblíž nového vstupu do území z Bystrcké, napojené z kabelového vedení VN podél ul. Bystrcké nebo napojení na stávající NN rozvody v okolí zástavby.

Pro pokrytí potřebné kapacity bude do území doplněn VN kabelový rozvod ze stávající smyčky a doplněny dvě nové distribuční trafostanice.

Rozvody NN se nacházejí v okolních ulicích – Podlesí, Bystrcká.

Území má kapacitu celkem cca 104 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  $P_i = 988 \text{ kW}$ . Soudobost  $B = 0,31$ . Nárůst soudobého příkonu (požadovaného) je cca 310 kW.

Další nárůst příkonu bude třeba zajistit pro objekty vybavení – obchod, služby a parkovací zázemí. Nárůst může být proměnlivý dle charakteru těchto zařízení – cca 50kW.

V území nebudou umístovány výrobní a jiné energeticky náročné provozy.

Celkově je třeba uvažovat nárůst soudobého příkonu cca 360kW.

### **Spoje**

Jsou respektována stávající podzemní vedení sítě elektronických komunikací. Je navržen nápojný bod na síť elektronické komunikace v nové křižovatce s Bystrckou.

### **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. V rámci vymezeného území jsou navrženy pozemky s rozdílným funkčním využitím, z nichž rozměr žádného nedosahuje 2ha.

V území může dojít k nárůstu obyvatel až o cca 376.

Z celkového počtu obyvatel mohou až cca 13,6% tvořit děti ve školním věku (51) a 4 % děti v předškolním věku (15). V MČ se nacházejí školská zařízení základního i předškolního školství. V okolí řešeného území se nachází ZŠ a MŠ Základní škola a Mateřská škola Brno, Pastviny, Základní umělecká škola P. Křížkovského, MŠ Řezáčova, MŠ Absolonova, případně v navazující MČ Brno – Bystrc ZŠ Heyrovského. Předpokládaná kapacita v řešeném území není tak velká, aby bylo účelné umístit podobná zařízení v rámci něj.

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

Odkládání směsného komunálního odpadu u bytových domů bude zajištěno v rámci bytových domů (§39 Vyhlášky č. 268/2009 Sb. - v bytovém domě musí být vymezen dostatečný prostor pro odkládání směsného komunálního odpadu).

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

Je umožněno doplnění veřejné vybavenosti v rámci řešeného území – zejména v rámci pozemků veřejných prostranství místního významu (ozn. A)

## **B.8. Podmiňující faktory rozvoje území**

- napojení dopravy novou křižovatkou v Bystrcké, využití stávajících nápojních bodů v okraji území
- prověření možností zajištění svažitého terénu, geologie území, podrobný výškopis
- odstranění stávajících staveb v zahradách – střední a východní části území
- vybudování dostatečné veřejné infrastruktury odpovídající potřebám rozvojového území (dopravní technická infrastruktura, zajištění občanského vybavení).

## **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 3,48ha

Celková plocha území, zahrnutá do zastavěného území (dle vymezení v ÚPmB) 1,38ha.

Celková plocha předpokládaného záboru ZPF 1,92 ha, z toho zastavitelná plocha v ÚPmB 0,22 ha, nově k záboru navrženo tedy 1,51ha.

Zábor půd je navržen na pozemcích orné půdy, zahrad a sadů – v celém území záboru se jedná o V. třídu ochrany půd.

Jedná se o území uvnitř města, ve značně sklonitém terénu, které nelze efektivně pro zemědělství užívat.

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.

## **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 novou výstavbu. Pro tuto zástavbu je navrženo část regulací vymezených v rámci ÚPmB změnit.

### **Stávající regulativ, který je navržen ke změně:**

- část plochy zemědělského půdního fondu – plochy s objekty pro individuální rekreaci.
- plochy čistého bydlení s IPP = 0,8

### **Navržený regulativ:**

- plochy čistého bydlení BC – návrh - s IPP = 1,5

#### Odůvodnění vymezení plochy:

- studie prověřila možnou formu zástavby bytovými domy, zajišťujícími svah

- lze zajistit přístup novou dopravní infrastrukturou
- lze zajistit odpovídající technickou infrastrukturu
- vhodnou formou lze zajistit požadavky na úseku ochrany zdraví

Odůvodnění stanovení regulativu:

- předběžně navržená forma zástavby je bilancována:

IPP = plocha podlaží/ výměra pozemku

Hrubá podlažní plocha :  $2950 + (360 \times 5) \times 3 + 540 \times 7 + 860 \times 6 + 300 \times 2 =$   
 $2950 + 5400 + 3780 + 5160 + 600 = 17890 \text{ m}^2$

Výměra pozemků v ploše BC = 12700m<sup>2</sup>

IPP =  $17890 / 12700 = 1,41$ , navržen proto IPP = 1,5

IPP je navržen pro všechny návrhové plochy BC, protože při uplatnění současné metodiky výpočtu IPP je třeba podlaží navržených terasových staveb započítat jako nadzemní, i když fakticky 50% objemu stavby bude zahloubeno do svahu (viz řezy výkres 09), návrh je shodně proto uplatněn pro pozemky nyní navrhované jako BC i pozemky vymezené v ÚPmB jako BC. IPP je takto navržen, protože objemově menší stavby by neměly potenciál zajistit dostatečně svah v tomto atypickém území.

V západní části území se již nachází rodinný dům, stavebně povolen, vložen do KN, pozemek je proto přiřčen k návrhové ploše bydlení BC tak, aby plocha ÚPmB po změně měla celistvost a návaznost na okolní území.

- smíšené plochy obchodu a služeb SO – návrh - s IPP = 1,5

Odůvodnění vymezení plochy:

- studie prověřila možnou formu zástavby objekty vybavení a služeb (obchodní a administrativní možnosti) s polosuterénní (i dvoupodlažní) hromadnou garáží
- lze zajistit přístup novou dopravní infrastrukturou
- lze zajistit odpovídající technickou infrastrukturu
- stavba může působit zčásti jako barierový objekt, který odcloní hlukovou zátěž působící na svah nad ním

Odůvodnění stanovení regulativu:

- předběžně navržená forma zástavby je bilancována:

IPP = plocha podlaží/ výměra pozemku

Hrubá podlažní plocha :  $1486 + 1486 + 700 + 700 = 4372 \text{ m}^2$

Výměra pozemků v ploše SO = 2957m<sup>2</sup>

IPP =  $4372 / 2957 = 1,47$  navržen proto IPP = 1,5

IPP je takto navržen pro vymezenou plochu SO, protože při uplatnění současné metodiky výpočtu IPP je třeba podlaží navržených terasových staveb započítat jako nadzemní, i když fakticky 50% objemu stavby bude zahloubeno do svahu (viz řezy výkres 09).

IPP je takto navržen, protože v daném pozemku je výhodné a logické využít pro možné parkovací kapacity co největší neprosvětlitelnou plochu pozemků.

- plochy komunikací a prostranství místního významu

Odůvodnění vymezení plochy:

- studie prověřila na základě dostupných mapových podkladů možné trasování komunikace v území tak, aby bylo možné napojení z ul. Bystřické a vzájemné zokružování s ul Podlesí, současně tak, aby prostor této nové ulice mohl sloužit jako veřejné prostranství (podílný sklon do 8,33%). Je proto navrženo prostranství místního významu v uvedené poloze, v šíři 12m, z důvodu

rozhledových poměrů je rozšířeno i veřejné prostranství v ul. Bystřeké v napojení uvedené nové komunikace

- plochy čistého bydlení BC - návrh v západní části území

Odůvodnění vymezení plochy:

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

V ploše jsou ponechány shodné parametry využitelnosti pozemku jako v území navazujícím, uvažovaném pro novou bytovou zástavbu, protože charakter svažitého území je shodný, stávající struktura objektů může být upravena ve prospěch celistvosti struktury celého území.

**Záznamy z výrobních výborů**

- přílohou dokumentace jsou záznamy z provedených výrobních výborů č.1, č.2 a č.3

# 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 zpracovány 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 navrhopat 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:



