



ÚZEMNÍ STUDIE „KOMÍN – ŽABOVŘESKY: LOKALITA POD KOZÍ HOROU“

ÚZEMNÍ STUDIE „KOMÍN – ŽABOVŘESKY: LOKALITA POD KOZÍ HOROU“

lokality:	Území na rozhraní k.ú. Komín a k.ú. Žabovřesky východně od ulic Houškova, Štompil, Šaracova, Pastviny a Štursova a západně od masivu lesa na Kozí hoře
objednatel:	Statutární město Brno Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno Ing. Petr Vokřál – primátor
pořizovatel:	Magistrát města Brna Odbor územního plánování a rozvoje Kounickova 67, 602 00 Brno
zhotovitel:	knesl kynčl architekti s.r.o. Šumavská 416/15 602 00 Brno Ing. arch. Jiří Knesl doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D. Ing. arch. Jan Špirit Ing. arch. Bohuš Zoubek
spolupráce:	Atelier DPK s.r.o. – Ing. Petr Soldán, Ing. Kateřina Polesná Ing. Vítězslav Vaněk
datum:	říjen 2018
stupeň:	územní studie

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

A. NAVRŽENÉ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

- A.1. ÚVOD
- A.2. NAVRŽENÁ REGULACE
 - A.2.1. Využití území
 - A.2.2. Výškové uspořádání
 - A.2.3. Další podmínky pro využití území
- A.3. NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA
 - ▶ VÝKRESOVÁ ČÁST
 - A.01 Hlavní výkres – funkční a prostorové využití 1 : 2 000
 - A.02 Územní plán města Brna – návrh změny 1 : 5 000 / 1 : 25 000

ODŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ

B. KOMPLEXNÍ NÁVRH

- B.1. ÚVOD
 - B.1.1. Účel a cíle územní studie
 - B.1.2. Vymezení řešeného území
 - B.1.3. Použité podklady
- B.2. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ
 - B.2.1. Širší vztahy
 - B.2.2. Současné využití území
 - B.2.3. Majetkoprávní vztahy
 - B.2.4. Problémy a limity využití území
 - B.2.5. Územní plán města Brna
- B.3. NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ – ODŮVODNĚNÍ
 - B.3.1. Východiska, varianty
 - B.3.2. Urbanistická koncepce
 - B.3.3. Koncepce občanského vybavení
 - B.3.4. Koncepce dopravní infrastruktury
 - B.3.5. Koncepce technické infrastruktury
 - B.3.6. Kapacity území
 - B.3.7. Etapizace
 - B.3.8. Návrh změny Územního plánu města Brna
- B.4. ZÁVĚR
 - ▶ VÝKRESOVÁ ČÁST
 - B.01 Výkres širších vztahů 1 : 5 000
 - B.02 Problémový výkres 1 : 2 000
 - B.03 Výkres vlastnických vztahů 1 : 2 000
 - B.04 Urbanistické řešení 1 : 2 000
 - B.05 Dopravní infrastruktura 1 : 2 000
 - B.06 Technická infrastruktura – vodní hospodářství 1 : 2 000
 - B.07 Technická infrastruktura – energetika a spoje 1 : 2 000
 - B.08 Územní plán města Brna – platný a výhledový stav 1 : 5 000 / 1 : 25 000

C. DOKLADOVÁ ČÁST

- C.1. ZÁZNAMY Z VÝROBNÍCH VÝBORŮ

A. NAVRŽENÉ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

A.1. ÚVOD

Územní studie bude sloužit jednak jako **podklad pro rozhodování o změnách v území** (v části, kde je v souladu s platným Územním plánem města Brna) a jednak jako **podklad pro změnu Územního plánu města Brna** („ÚPmB“) v části, kde není v souladu s platným ÚPmB).

Řešené území zahrnuje zejména velkou část rozvojové lokality pro bydlení vymezené v ÚPmB v k.ú. Komín nad zástavbou ulic Štursovy, Hlavní, Pastviny, Šaracovy, Štompil a Houškovy (menší severní část tohoto území mezi ulicemi Houškova a Uhlířova byla již dříve řešena v územní studii „Komín–Žabovřesky, Štursova – Pod Palackého vrchem: lokalita Uhlířova“, KNESL+KYNČL s.r.o., 2015). Součástí řešení této územní studie je prověření možnosti rozšířit území pro rozvoj obytné zástavby do navazujícího území dřívějších zahrádek v k.ú. Žabovřesky, se kterým dosud ÚPmB nepočítá, a vymezení veřejných prostranství pro zajištění prostupnosti území.

Závěr územní studie, který obsahuje zpřesnění podmínek pro rozhodování v dotčeném území a návrh změny ÚPmB je včetně výkresové části uveden v této kapitole (část A). V následující části je připojeno odůvodnění zvoleného řešení (část B. Komplexní návrh), které prostřednictvím konkrétního urbanistického řešení podrobně prověřuje navrženou regulaci. Část C obsahuje doklady – záznamy z výrobních výborů.

A.2. NAVRŽENÁ REGULACE

Podmínky pro rozhodování o změnách v území (využití území, výšková regulace, prostorové uspořádání území) jsou zobrazeny na výkrese

A.01 Hlavní výkres – funkční a prostorové využití.

A.2.1. Využití území

V řešeném území jsou vymezeny následující typy pozemků:

- a) **pozemky bydlení v bytových domech (B-B)**
 - jsou určeny zejména pro bytové domy (včetně souvisejících objektů domovního vybavení, parkování osobních vozidel a zahradních staveb); je možné zde umístit potřebnou dopravní či technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.
- b) **pozemky bydlení v rodinných domech (B-R)**
 - jsou určeny pro rodinné domy (včetně souvisejících objektů domovního vybavení, parkování osobních vozidel a zahradních staveb); je možné zde umístit potřebnou dopravní či technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.
- c) **rekreační využívání pozemků zemědělských ploch – zahrádky, chatky (F-Z)**
 - jsou určeny pro pozemky ZPF, které jsou využívány jako samozásobitelské zemědělské produkční plochy s funkcí produkční a rekreační; pozemky mohou být doplněny kůlnami na nářadí do 4 m² zastavěné plochy, přípustná je dostavba stávajících objektů pro individuální rekreaci do celkové výměry 25 m² zastavěné plochy včetně verand, vstupů a teras, tyto objekty mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví; obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 110 m³; na pozemcích je možné umístit potřebnou dopravní či technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.
- d) **pozemky občanského vybavení – sport, pohybové aktivity, zábava (O-S)**
 - jsou určeny pro sportovní, pohybové a zábavní využití včetně související zeleně a včetně dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- e) **pozemky dopravy – doprava silniční liniová (D-SL)**
 - jsou určeny pro stavby silnic a místních komunikací funkční skupiny MK A a MK B zajišťujících distribuci automobilové dopravy na území města včetně doprovodné zeleně, technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- f) **pozemky komunikací a prostranství místního významu (A)**
 - jsou určeny pro veřejná prostranství zajišťující dopravní a technickou obsluhu přilehlých pozemků a související využití (např. doprovodná zeleň, městský mobiliář).
- g) **pozemky krajinné zeleně (Z-K)**
 - jsou určeny pro veřejně přístupnou zeleň s převažující krajinnotvornou a ekologickou funkcí umožňující relaxaci obyvatel; je možné zde umístit stavby a zařízení související s péčí o krajinu a její ochranou a potřebnou dopravní či technickou infrastrukturu.

A.2.2. Výškové uspořádání

Výška zástavby v území se řídí těmito podmínkami:

- a) Výška zástavby na pozemcích bydlení v rodinných domech (B-R) ozn. 003 a 004 nepřekročí dvě nadzemní podlaží s plochou střechou, nebo jedno nadzemní podlaží s šikmou střechou.
- b) Výška zástavby na ostatních pozemcích bydlení v rodinných domech (B-R), tj. na pozemcích ozn. 005, 006, 007, 009, 012, 013, 015 a 016, nepřekročí dvě nadzemní podlaží a podkroví (dle definice rodinného domu uvedené § 2 písm. a), odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů).
- c) Výška zástavby na pozemku bydlení v bytových domech (B-B) ozn. 011 (bytový dům Meadr) se nebude zvyšovat nad současný stav.
- d) Výška zástavby na pozemku občanského vybavení – sport, pohybové aktivity, zábava (O-S) ozn. 019 nepřekročí dvě nadzemní podlaží s plochou střechou, nebo jedno nadzemní podlaží s šikmou střechou.
- e) Výška zástavby na ostatních pozemcích v řešeném území nepřekročí jedno nadzemní podlaží a podkroví.
- f) Stanovené výšky zástavby je možné překročit technickými zařízeními staveb (např. komíny, anténami, fotovoltaickým zařízením) a drobnými architektonickými prvky (např. nárožními věžičkami, vikýřemi).

A.2.3. Prostorové uspořádání území

Prostorové uspořádání území je stanoveno prostřednictvím tzv. **stavební hranice**, která je stanovena jako nepřekročitelná linie pro umístění jakékoliv budovy nebo její části vyjma arkýřů, markýz, stříšek, vyrovnávacích zídek apod. Budovy mohou být „za“ stavební hranicí (ve směru od veřejného prostranství dovnitř pozemku) umístěny libovolně.

A.2.4. Další podmínky pro využití území

Pro využití území se dále stanovují tyto podmínky:

- a) Na pozemku komunikací a prostranství místního významu (A) ozn. 017 bude umístěno stromořadí a stanoviště pro umístění nádob na separovaný odpad.
- b) Na pozemcích 003, 004 a částech pozemků 008, 014, 016, 017 a 020 (území je konkrétně vyznačeno šrafovou na výkrese A.01) je rozhodování podle této územní studie podmíněno změnou územního plánu města Brna. Do té doby se využití těchto pozemků řídí pouze platným územním plánem.
- c) Území bude odkanalizováno oddílným způsobem, odtok dešťových vod z pozemků nepřekročí hodnotu 10 l/s/ha, hospodaření s dešťovými vodami bude přednostně řešeno zasakováním.

A.3. NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

Návrh změny Územního plánu města Brna (výkresu Plán využití území 1 : 5 000 a výkresu U.5 Urbánní a krajinná osnova 1 : 25 000) je zobrazen na výkrese *A.01 Územní plán města Brna – návrh změny.*

Navrženy jsou tyto změny:

- **Z1 – vymezení plochy pro úpravu křižovatky Kroftova/Štursova**
Na místě částí původních stabilizovaných ploch BO, ZR, ZO a plochy komunikací a prostranství místního významu byla nově vymezena návrhová plocha dopravy – tělesa dopravních staveb.
- **Z2 – úprava dříve vymezené návrhové plochy čistého bydlení a souvisejících veřejných prostranství**
Na místě dřívější návrhové plochy BC (IPP = 0,3) a částečně i na okrajových částech sousedních ploch, především stabilizované plochy KV a stabilizované plochy ZR, bylo nově vymezeno pět návrhových ploch čistého bydlení (BC) s IPP = 0,4 a plochy komunikací a prostranství místního významu pro obsluhu území; plochy komunikací a prostranství místního významu pro obsluhu území (od ulice Hlavní) byly vymezeny také na částech dřívější návrhové plochy ZO, stabilizované plochy BC (IPP=0,6) a návrhové plochy BC (IPP=0,7).
- **Z3 – vymezení nových návrhových ploch čistého bydlení a souvisejících veřejných prostranství**
Na místě části původní stabilizované plochy zemědělského půdního fondu s objekty pro individuální rekreaci byly nově vymezeny dvě návrhové plochy čistého bydlení (BC) s IPP = 0,6 a plocha komunikací a prostranství místního významu pro obsluhu území; současně byl upraven rozsah území zelených klínů a krajinných komplexů na výkrese U.5.

ODŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ

B. KOMPLEXNÍ NÁVRH

B.1. ÚVOD

B.1.1. Účel a cíle územní studie

Účelem územní studie je v souladu s § 30 odst. 1 stavebního zákona navržení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů a střetů v území.

Zpracovaná ÚS bude v rozsahu nově vymezované zastavitelné plochy a řešení dopravního napojení sloužit jako podklad pro změnu ÚPmB č. B176/15-0. Dále bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území tam, kde bude v souladu s Územním plánem města Brna (dále také „ÚPmB“).

Cíle územní studie jsou:

- prověřit a navrhnout možnost rozšíření plochy bydlení i na území dnešních zahrádek na k. ú. Žabovřesky, kde je dnes vymezena plocha ZPF-IR a zároveň krajinný klín a komplex;
- vyřešit dopravní napojení celé lokality pro rozvoj funkce bydlení a dále navrhnout vhodný způsob prostorového uspořádání včetně zajištění plochy veřejného prostranství. Územní studie posoudí a navrhne způsob zástavby ve vztahu k uspořádání komunikací a prostranství místního významu v lokalitě a s ohledem na kontakt lokality s hodnotným přírodním prostředím.

B.1.2. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na rozhraní městských částí Brno-Komín a Brno-Žabovřesky. Ze západní strany je lemováno ulicemi Pastviny, Houškovou, Štompil a Šaracovou. Z východní strany je řešené území ohraničeno masivem lesa na Kozí hoře. Jedná se o svažité území, které klesá od Kozí hory k ulicím Pastviny, Hlavní a Štursově. Hranice řešeného území je znázorněna na výkrese B.01 (Výkres širších vztahů) i na dalších výkresech.

Rozloha řešeného území je cca 7,7 ha.

B.1.3. Použité podklady

Závazná územně plánovací dokumentace

- Územní plán města Brna (výřez)

Územně plánovací podklady

- ÚPP – RP MČ Brno-Komín (Atelier DoS, 12/1997)
- Hluková mapa z pozemní dopravy pro území st. m. Brna (ENVING, s. r. o., 2005)
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna, (AQUA ENVIRO s.r.o., aktualizace 2010).
- Generel odvodnění města Brna – D.5 Generel kmenové stoky B (Pöyry)
- Generel pěší dopravy na území města Brna (UAD Studio, 2010)
- Energetická koncepce statutárního města Brna (TENZA, KEA, 2005)
- ÚAP města Brna (atelier ERA, aktualizace 2012 a 2014)
- ÚS „Komín–Žabovřesky, Štursova – Pod Palackého vrchem: lokalita Uhlířova“ (KNEŠL+KYNČL s.r.o., 2015)
- mapový podklad k vyhl. SMB č. 15/2007, o ochraně zeleně v městě Brně

Ostatní podklady

- Zadání ÚS Komín – Žabovřesky: lokalita pod Kozí horou (OÚPR MMB, 2016)
- Digitální mapa města Brna (výřez), výškopis (výřez)
- Aktuální mapa majetkových vztahů řešeného území (výřez)
- Aktuální letecké snímky řešeného území (výřez)
- DTMB obsahující stávající stav vedení jednotlivých inženýrských sítí (výřez)
- Aktuální data od správců inženýrských sítí předaná pro ÚAP (výřez)
- Metodika pro zpracování regulačních plánů (Atelier ERA, 2015)
- Fyzický průzkum území (07/2016)
- Regulační plán MČ Komín (Atelier DoS, 1997; později zrušen)
- Dopravní řešení lokality Pastviny v Brně-Komíně (Ing. Jiří Šerek, 1998)
- Studie dopravní obsluhy vých. části lokality Pastviny v Brně-Komíně z křižovatky Kroftova/Štursova (Ing. Jiří Šerek, 2000)
- Studie křižovatky Kroftova/Štursova – posouzení (Atelier DPK, 2013)
- Vyjádření ke kapacitnímu posouzení dopravního napojení (BKom, 2016)
- DÚR Individuální rodinná výstavba (SMEDEK, Arch. Design, 2014)

- ÚR Účelová kom. I., II. a III. etapa (AVRIOINVEST, BAUSTUDIO)
- DÚR Rezidence Meandr, II. etapa (Atelier S, 2016)
- DÚR Soubor staveb pro bydlení, Ptáček (Ing. arch. Radko Květ, 2016)
- Zápis z jednání vlastníků pozemků ve věci rozvoje území ze dne 14. 4. 2016 včetně grafické přílohy (studie využití území)
- Studie řešení okružní křižovatky Štursova/Kroftova (Atelier DPK, 2016)
- Závazné stanovisko k plánované výstavbě několika RD při hranici katastru Žabovřesky a Komín (Lesy Města Brna, a.s., 2017)
- Vyjádření RD – napojení na komunikaci, č.j. MMB/0132290/2017 (OD MMB, 2017)
- Inženýrsko-geologický průzkum (Ing. Balun, 2009)
- Vyhodnocení připomínek k ÚS Pod Kozí horou (OÚPR MMB, 2017)
- Připomínka spolku Obklíčení k řešení územní studie (Obklíčení, 11/2017)
- Pokyny pro dopracování ÚS Pod Kozí horou (OÚPR MMB, 12/2017)
- Pokyny pro dopracování ÚS Pod Kozí horou (OÚPR MMB, 05/2018)
- Návrh řešení nové varianty spolku Obklíčení (Obklíčení, 06/2018)

B.2. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ

B.2.1. Širší vztahy

Řešené území leží na jihozápadním svahu Palackého vrchu, respektive na úpatí jeho jižního výběžku zvaného Kozí hora, kde se obytné území brněnské čtvrti Komín přechází do lokality zahrádek (často s rekreačními objekty). V území postupně dochází v souladu s Územním plánem města Brna k přeměně původních zahrad na rezidenční území s obytnou zástavbou. Takto byly v nedávné době vybudovány nové ulice Houškova, Štompil a Šaracova obestavěné řadovými a sálovými rodinnými domy. Nejblíže koncentrace občanského vybavení (obchody, služby, stravování) se nachází cca 10 minut pěší chůze (centrum Komína na křižovatce ulice Hlavní a Svratecké). Základní a mateřské školy se nacházejí cca 5 minut chůze (při ulici Pastviny a Absolonově). Zastávky trolejbusu a autobusu (Podveská, Hlavní, Štursova, Vrázova) jsou od řešeného území vzdáleny cca 5 minut pěší chůze, zastávky tramvaje (Svratecká, Vozovna Komín) cca 10 minut.

Řešené území je v širších souvislostech znázorněno na výkrese B.01 (Výkres širších vztahů).

B.2.2. Současné využití území

V řešeném území se nacházejí především oplocené pozemky ZPF využívané jako zahrady, na některých z nich jsou umístěny stavby pro rodinnou rekreaci (zhruba deset). V jihovýchodní části území při Kroftově ulici se nachází oplocený areál pionýrského oddílu (17. PTO Vlci, Brno – Žabovřesky), za ním se nachází významná plocha veřejné zeleně – louka pod Kozí horou.

Do řešeného území zasahuje i nedávno realizovaný bytový dům „rezidence Meandr“ při ulici Pastviny, kromě něj se v řešeném území nachází i jeden rodinný dům (Štursova 1286/30e), který stojí v zahradě za zástavbou při ulici Hlavní.

Komunikační osu území tvoří účelová komunikace, která vychází z křižovatky Štursova/Kroftova, odkud směřuje k severu. Na svém začátku obsluhuje zadní strany pozemků rodinných domů orientovaných k ulici Štursově a Hlavní (zejména vjezdy do garáží a na zahrady) a areál pionýrského oddílu, v další části slouží k obsluze zahrad situovaných západně od ní, které leží nad zástavbou ulic Houškova, Štompil a Šaracova. Na svém severním konci umožňuje obsluhu malé zahrádkářské osady s chatkami. Komunikace dále směřem k ulici Uhlířově nepokračuje z důvodu velkého terénního zlomu, tuto trasu je možné projít pouze pěšky. Východně od této komunikace směrem k lesu se nachází pozemky bývalé zahrádkářské osady, která byla nedávně době zrušena a území bylo zbaveno objektů i vzrostlé zeleně a je zde prověřováno možné umístění rodinných domů (majitele zastupuje společnost Avrioinvest, a.s.). Tato lokalita je přístupná také s cesty procházející po okraji lesa, které se od hlavní účelové komunikace odděluje v její střední části. Ve stejném místě se z této komunikace odpojuje i účelová cesta směřující lesem po hřbetu Kozí hory směrem na Palackého vrch. Přes lesní pozemky v návaznosti na výše uvedené komunikace prochází více lesních cest a stezek, které zajišťují prostupnost území směrem k Palackému vrchu, k ulici Uhlířově i ulici Zákoutí.

Část pozemků zahrad je přístupná také z ulice Pastviny (severně od rezidence Meandr) a z ulice Houškovy, kde je připravována výstavba nových rodinných domů (investorem je společnost Ptáček – správa a.s.). Dalším aktuálním záměrem je realizace rodinných domů v návaznosti na rezidenci Meandr (investorem je společnost Prosperity Meander, s.r.o.). Několik vlastníků pozemků (fyzických osob) ležících ve střední části území, kteří

- stabilizovaná plocha zemědělského půdního fondu s objekty pro individuální rekreaci (ZPF-IR), která je zároveň dle výkresu U.5 (Urbánní a krajinná osnova) – vymezena jako součást tzv. krajinného klínu a komplexu, který je závazně vymezen jako nezastavitelné území města;
- biocentrum a biokoridor ÚSES.

Výřez Územního plánu města Brna je zobrazen na výkrese B.08 (Územní plán města Brna – platný a výhledový stav), kde je zobrazen i stav po navrhované změně (viz výkres A.02 Územní plán města Brna – návrh změny).

B.3. NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ – ODŮVODNĚNÍ

B.3.1. Východiska, varianty

Řešení územní studie vychází z mnoha podkladů a vstupů včetně jednání s objednatelem, se zástupci města, městských částí i s investory a majiteli pozemků.

Aktuální záměry

Územní studie byla zpracována na základě současného stavu území, jeho limitů a vyhodnocení aktuálních záměrů, které jsou v různém stupni přípravy. Jedná se konkrétně především o tyto:

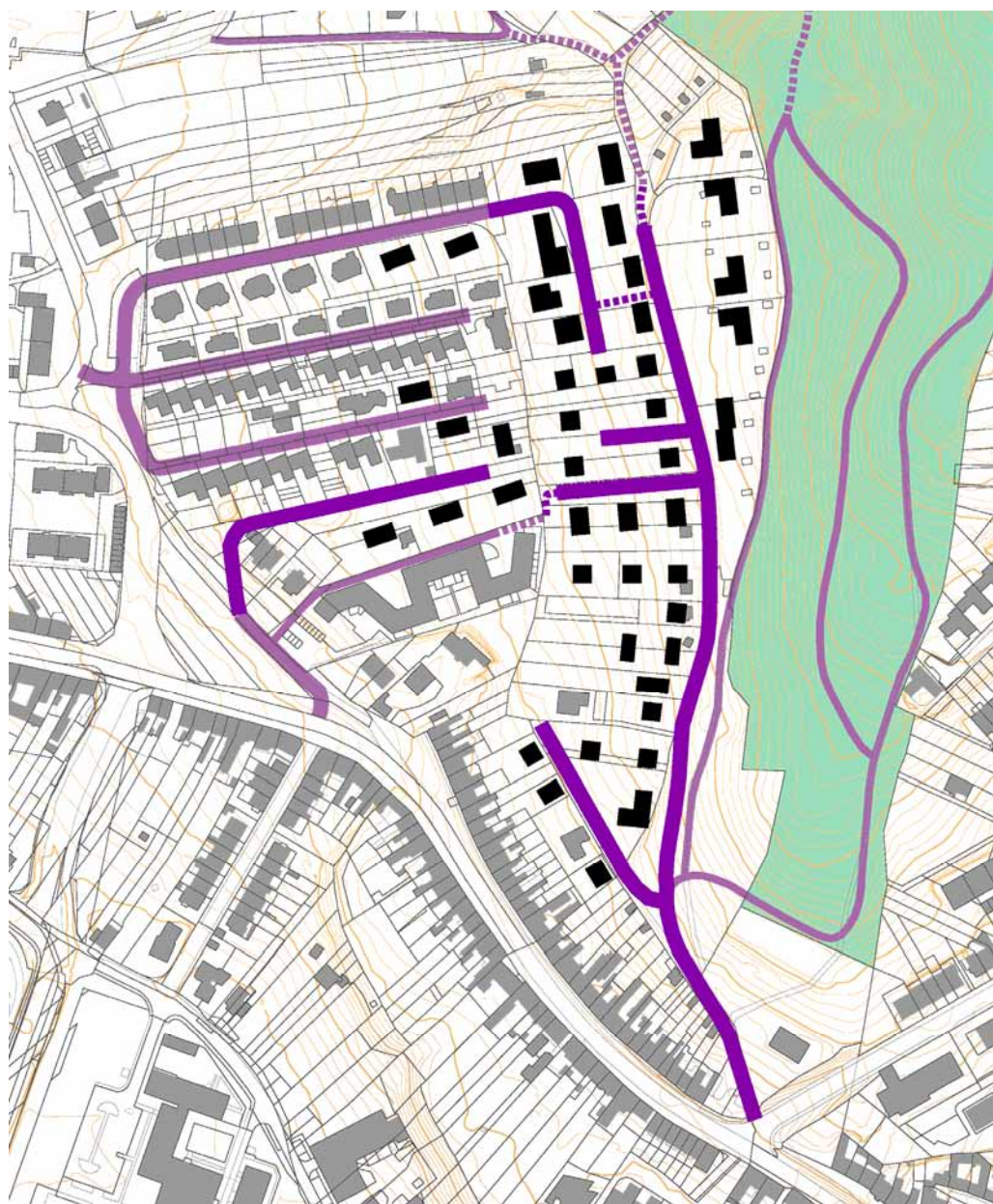
- Soubor staveb pro bydlení – Komín (Ptáček – správa, a.s.) v pokračování ulice Houškovy; pro cca 9 rodinných domů; s vydaným ÚR na 1. etapu a s připravovaným ÚR na 2. etapu; na pozemích vlastníků 101, 201 a 202;
- Úprava veřejné účelové komunikace na parcele 5179/6 v k.ú. Žabovřesky (Avrioinvest) s vydaným ÚR na 1., 2. a 3. etapu a s platným SP na 1. a 2. etapu;
- Realizace čtyř až pěti rodinných domů na pozemcích vlastníků 102, 103, 104 a 105; bez platného ÚR (není v souladu s platným ÚPmB, ale změna je zahrnuta do 43. souboru změn ÚPmB);
- Rezidence Meandr – II. etapa (MEANDER Property), tři rodinné domy na pozemích vlastníků 109, 110 a 204; bez platného ÚR;
- další dosud nekonkrétní záměry na výstavbu rodinných domů na pozemcích vlastníků 203, 106, 107, 108, 112, 116 a 117.

Ohled byl brán také na výsledky jednání se zástupci místních samospráv a státní správy (MMB) na výrobních výborech svolených v průběhu prací na územní studii (podrobněji viz část C).

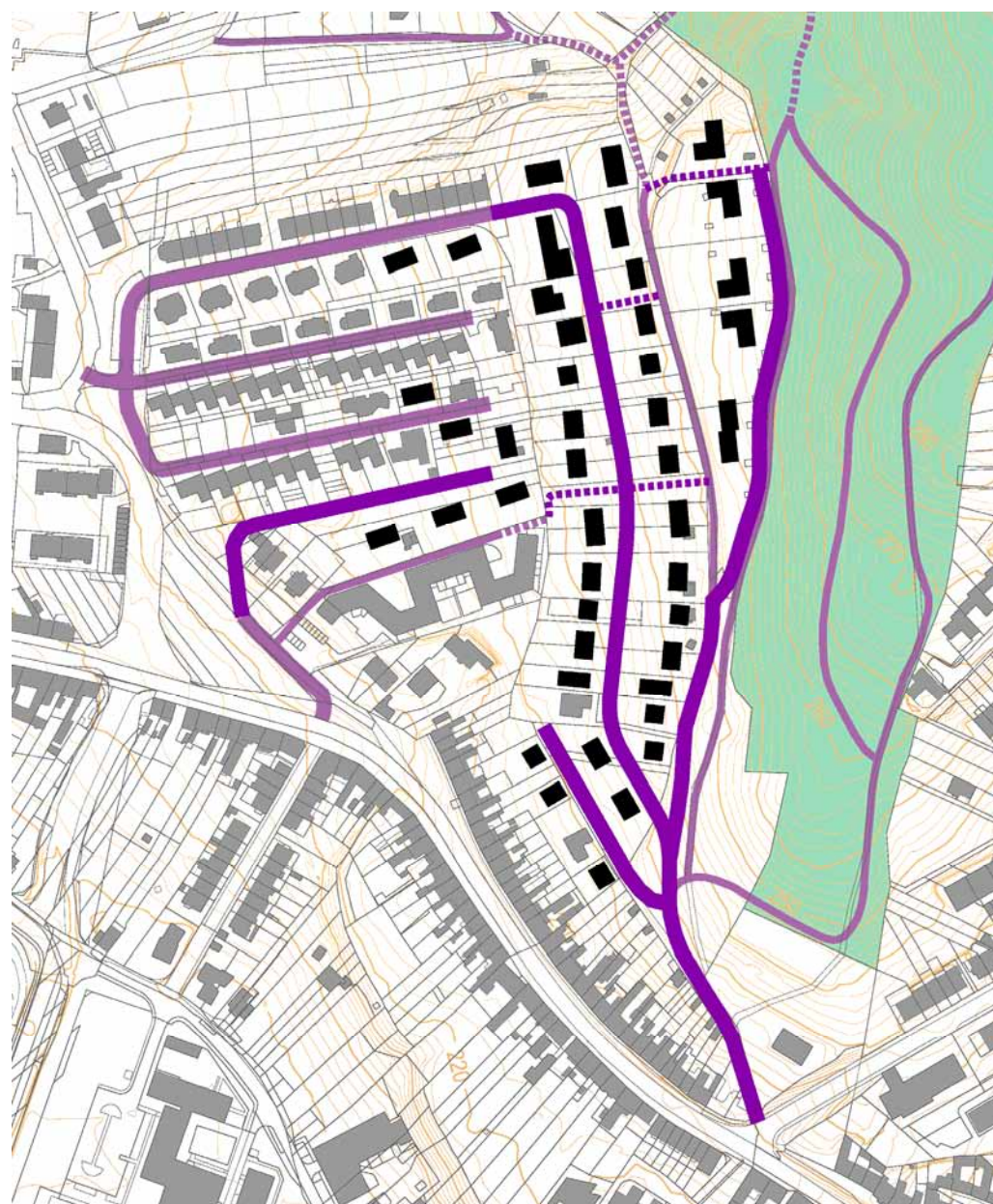
Varianty řešení

Pro využití území byly ideově zpracovány čtyři varianty řešení (ozn. 1 – 4) lišící se především v trasování obslužných komunikací, jejichž schémata a popis jsou připojeny v další části textu.

Na základě Pokynů k dopracování ÚS (MMB 05/2018) a dle dohody na 5. výrobním výboru k Dopracování ÚS byla finálně zpracována varianta 2, která zajišťuje nejlepší podmínky pro obsluhu území a je tak pro dotčené městské části i pro SMB jako budoucího vlastníka infrastruktury nejvhodnější.



Varianta 1



Varianta 2

▪ Varianta 1

Popis varianty:

Řešení v podstatě odpovídá aktuálním záměrům v území (Ptáček – správa, Avrioinvest, Meander property, aj.). Návrh ale nezajišťuje dostatečnou prostupnost územím, neboť území obsluhuje množstvím slepých ulic s obrátišti a neumožňuje jeho průjezdnost, která je důležitá z pohledu bezpečnosti a příjezdu vozidel integrovaného záchranného systému. Využití hlubokých pozemků je zajištěno pomocí slepých komunikací obsluhujících vždy jen několik rodinných domů. Uvažovaná komunikace podél lesa pro obsluhu několika domů v nejvýchodnější části (společnosti Avrioinvest) zde není zahrnuta do veřejných komunikací. Dopravní napojení pozemků slepými komunikacemi je nežádoucí také z důvodů bezpečnosti v případě budoucích havárií a oprav veřejné infrastruktury. Velkou část rozvojového území je nutné obsluhovat z křižovatky Kroftova/Štursova bez jiné možnosti dopravního napojení.

Shrnutí:

Návrh řešení nenaplnuje dle pořizovatele požadavky zadání a je z urbanistického hlediska nevhodný.

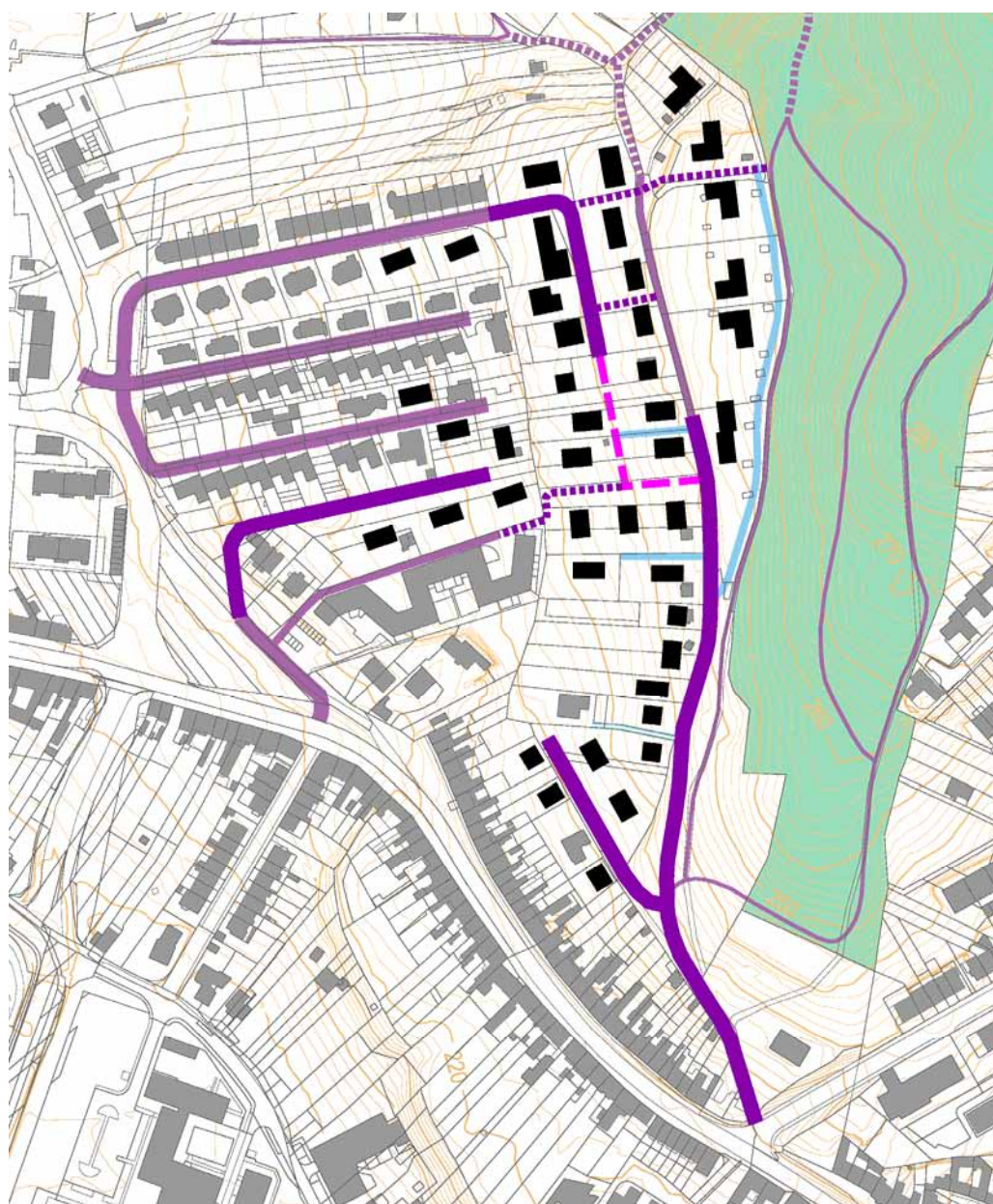
▪ Varianta 2

Popis varianty:

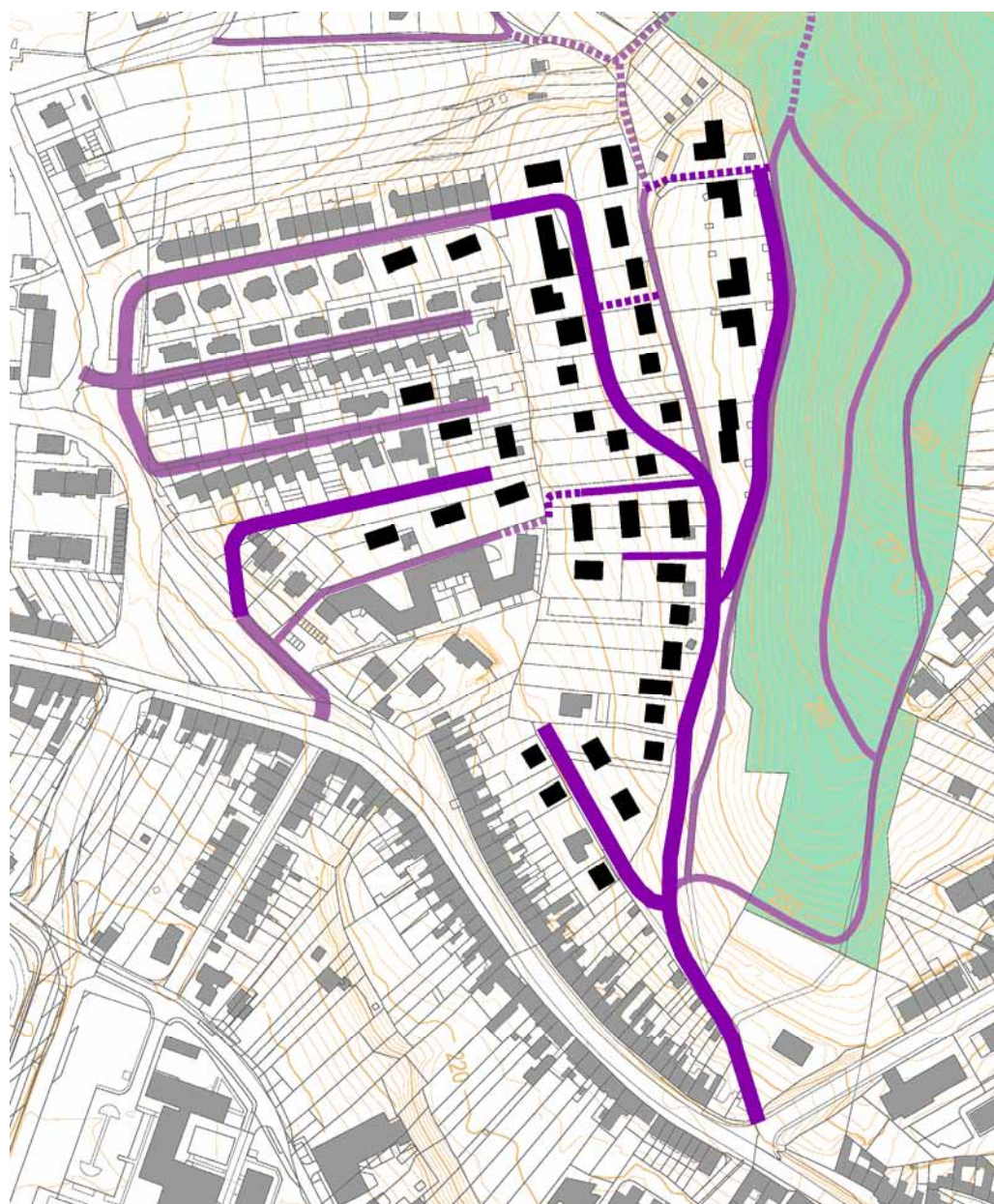
Řešení přináší vhodnější podmínky pro zajištění prostupnosti území, zajišťuje efektivní obsluhu pozemků s minimalizací slepých ulic a dobré podmínky pro bezpečné užívání komunikací. V severojižním směru je přes rozvojové území vymezené v platném ÚPmB navržena nová průběžná komunikace, která prochází jeho středem. Na severu navazuje na záměr prodloužení ul. Houškovy (projekt Ptáček – správa, a.s.), prochází středem dlouhých pozemků a na jihu je zapojena do komunikace směřující ke křižovatce Kroftova/Štursova. Její trasa respektuje stávající rodinný dům na pozemcích p.č. 2573/1 a 2573/5 v k.ú. Komín. Komunikace tedy umožňuje průjezdnost území (zaokrouhování) a vytváří podmínky pro vhodnou hloubku parcel s možností oboustranného obestavění. Veřejná komunikace je navržena také podél lesa v nejvyšší části řešeného území (v souladu s uvažovaným záměrem společnosti Avrioinvest). Stávající účelová komunikace obsluhující zahrady je ve své severní části ponechána bez úprav (fungovala by zejména pro pěší). Na ni navazují pěší propojení, která zajišťují prostupnost území ve směru východ-západ a částečně vycházejí z aktuálních záměrů. Předpokladem pro řešení dle této varianty je shoda všech majitelů pozemků v území na realizaci nové průběžné komunikace.

Shrnutí:

Návrh řešení naplňuje dle pořizovatele požadavky zadání a stanovuje územní podmínky pro urbanisticky vhodnou zástavbu, které odpovídají územně technickým požadavkům.



Varianta 3



Varianta 4

▪ Varianta 3

Popis varianty:

Řešení nastiňuje možnost obsluhy automobilovou dopravou slepými komunikacemi od ulice Houškovy a od křižovatky Kroftova/Štursova doplněnými o pěší průchody. Veřejná komunikace pro obsluhu stávající návrhové plochy bydlení a na ní připravovaných záměrů je vedena v trase stávající účelové komunikace od křižovatky Kroftova/Štursova po východním okraji pozemků. Pro zajištění dobré prostupnosti území jsou doplněny pěší průchody, především propojení od ulice Houškovy k druhé obslužné komunikaci (viz čárkovaná růžová trasa případně použitelná i pro vozidla IZS). Doplněno je také důležité pěší propojení od Houškovy ulice na východ k lesnímu masivu Kozí hory. Návrh zajišťuje kvalitní prostupnost území pro pěší. Modře vyznačené trasy znázorňují neveřejné slepé komunikace, které by dle názoru vlastníků mohly umožnit efektivnější využití pozemků.

Varianta vznikla na základě nesouhlasu skupiny vlastníků sdružených do spolku Obklíčení s řešením varianty 2, které dle jejich názoru výrazně omezuje zájmy části vlastníků. Ve variantě 2 navrženou komunikaci od ulice Houškovy směrem ke křižovatce Kroftova/Štursova, která prochází středem území přes všechny pozemky, považují za nereálnou a obávají se, že by se tímto řešením odsunulo reálné napojení jejich pozemků na komunikaci a síť. Požadují tedy reálnější vedení komunikací doplněné o pěší průchody pro zajištění prostupnosti územím (viz jejich příložená skica, 2017).

Shnutí:

Návrh řešení zpracovaný na podkladu spolku Obklíčení popírá dle pořizovatele ve svém výsledku důvody, proč byla územní studie pořizována, nenaplnuje požadavky zadání a je z urbanistického pohledu nevhodný. Pořizovatel jej posoudil jako neakceptovatelný podklad pro rozhodování v území.

▪ Varianta 4

Popis varianty:

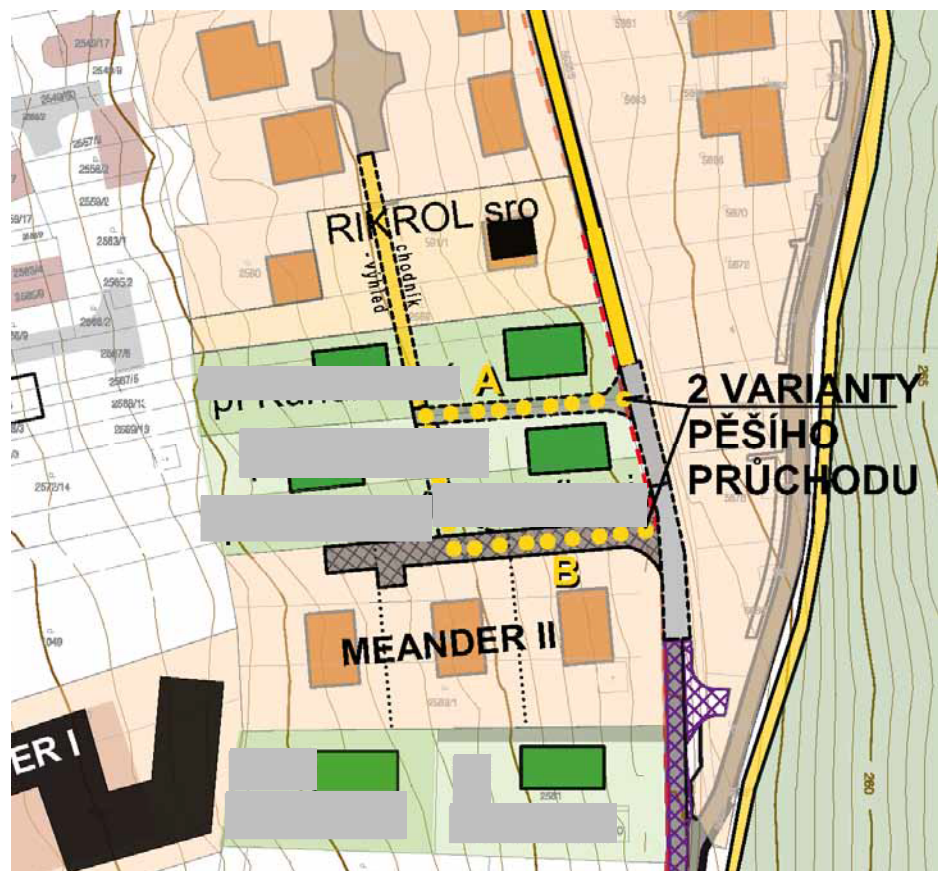
Řešení vychází ze schématu obsluhy území průjezdnou komunikací propojující ulici Houškovou s křižovatkou Kroftova/Štursova, které je obsaženo ve variantě 2, ale trasováním komunikace se snaží zasáhnout co nejméně pozemků a její realizace se tak jeví jako reálnější. Doplněna jsou pěší propojení pro kvalitní prostupnost území. Pro efektivní využití území v jižní části se dá předpokládat i vložení krátkých slepých komunikací pro obsluhu hlubokých pozemků.

Varianta vychází z ideového návrhu skupiny vlastníků sdružených do spolku Obklíčení (viz jejich příložená skica, 2018).

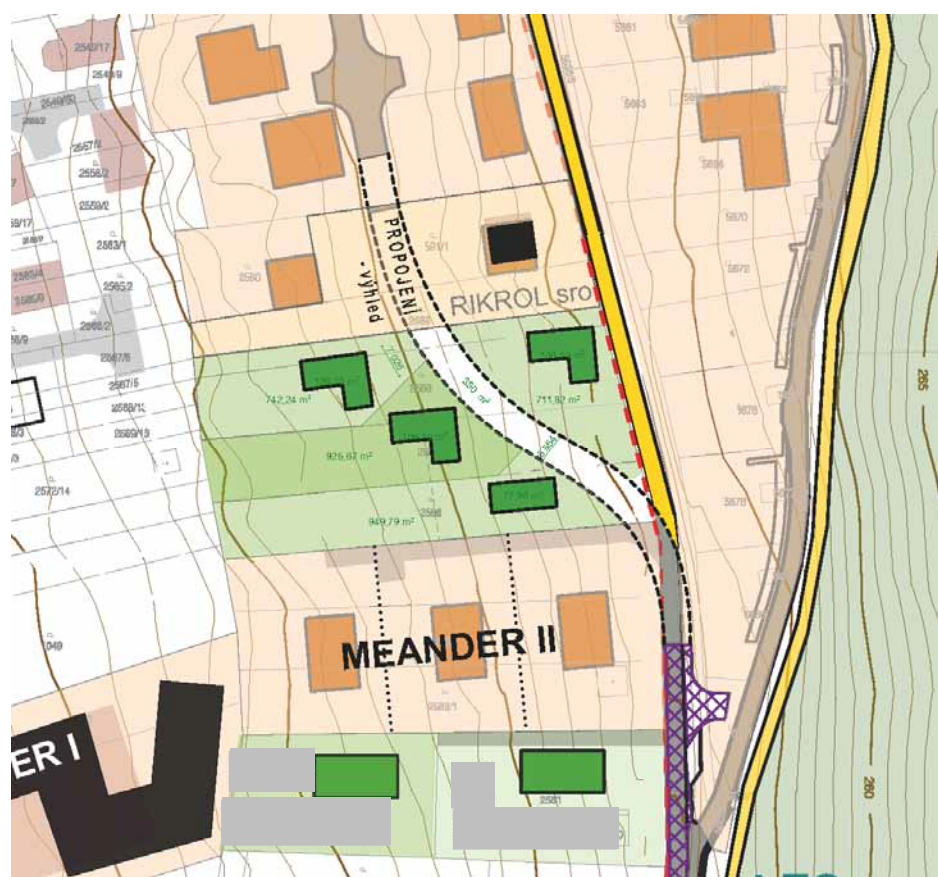
Problémem tohoto řešení je fakt, že bez podrobného prověření uvažovaného dopravního propojení nad přesným výškovým zaměřením území (které nebylo pro zpracování ÚS k dispozici) nelze s jistotou říci, že je u něj reálné splnění normových hodnot pro sklon veřejných komunikací. Při hrubém prověření nad vrstevnicovým výškopisem se nejvyšší sklon komunikace blíží 12 % (viz příložený obrázek), což je hraniční hodnota, která se může při podrobném prověření ještě zvýšit.

Shnutí:

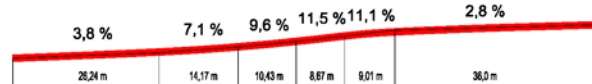
Návrh řešení lze dle pořizovatele považovat za provizorní řešení, splnění normových hodnot pro veřejnou komunikaci a tedy ani reálnost navrženého dopravního propojení nemohlo být v podrobnosti územní studie a za dostupných podkladů prokázáno.



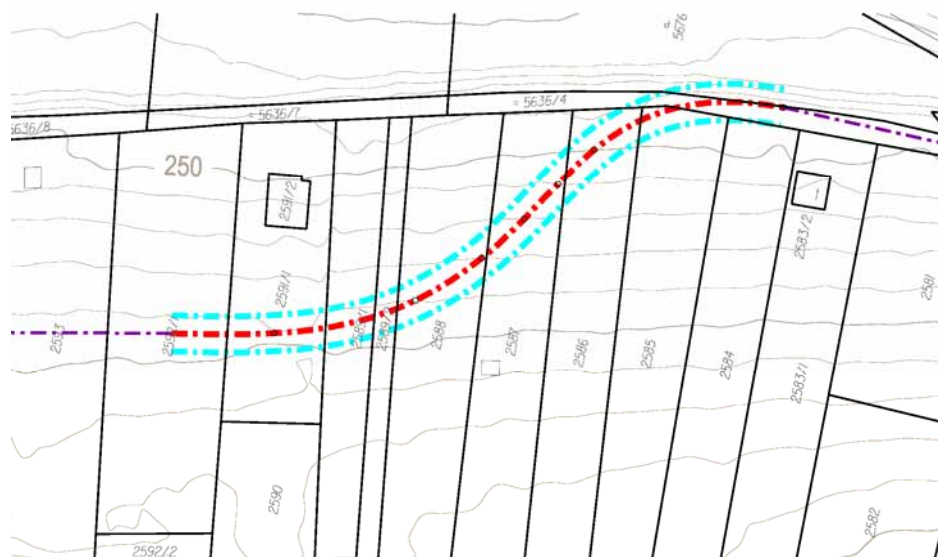
Skica ideového propojení komunikací – podklad pro řešení varianty 3 (Obklíčení, 11/2017)



Skica ideového propojení komunikací – podklad pro řešení varianty 4 (Obklíčení, 06/2018)



VRSTEVNICE PO 1 METRU



Prověření sklonových poměrů propojovací komunikace ve variantě 4



LESY MĚSTA BRNA, a. s.
Křížkovského 247 | 664 34 Kuřim | Czech Republic

VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE:
NAŠE ZN.: /12/17
VYŘIZUJE: Ing. Neshybová
TELEFON: 541231101/kl.13
E-MAIL: neshybova@lesymb.cz
DATUM: 8.9.2017

Vážený pan
Ing. arch. Michal Příkazský Sedláček
AVRIOINVEST, a.s.
Sochorova 23
616 00 Brno

Závazné stanovisko k plánované výstavbě několika RD při hranici katastru Žabovřesky a Komín

Obdrželi jsme od Vás žádost o závazné stanovisko týkající se plánované výstavby několika RD při hranici katastru Žabovřesky a Komín. V současné době se připravuje územní studie a projektová dokumentace pro územní řízení. V roce 2009 jsme od Vás již obdrželi zákes v katastrální mapě a skicu podrobnějšího návrhu uspořádání objektů v zájmové lokalitě. Komunikace – lesní cesta by zůstala zachována v současném stavu a jako příjezdová komunikace by byla vybudována komunikace s inženýrskými sítěmi pod dotčeným územím směrem od lesní parcely.

Souhlasíme s výše popsaným záměrem výstavby za těchto podmínek:

- nejkratší vzdálenost staveb od dotčeného lesního pozemku bude min. 20 metrů,
- v případě oplocení na majetkové hranici lesního pozemku a stavebních parcel nebude zřizována branka směrem do lesního porostu,
- výstavbou a provozem nebude dotčen ani poškozen lesní pozemek a nebude na něm ukládán žádný stavební materiál a odpady (staveniště),
- stavebník nebude požadovat žádné zásahy do dotčeného lesního pozemku,
- upozorňujeme stavebníka, že naše společnost nezodpovídá ve smyslu ustanovení § 22 lesního zákona za škody způsobené pádem stromů nebo jejich částí, přesahem větví a kořenů, sesuvem půdy a jinými přírodními živly.

Toto vyjádření podáváme jako stanovisko naší společnosti v řízení podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/95 Sb.

S pozdravem
Ing. Jiří Neshyba
ředitel a.s.

LESY MĚSTA BRNA, a. s.
Křížkovského 247, 664 34 Kuřim
IČ: 60713356, DIČ: CZ60713356
OR: KS v Brně odd. B v I. 4713

Stanovisko Lesů Města Brna k umístění případné zástavby u lesních pozemků

Česká geologická služba - útvar Geofond
databáze geologicky dokumentovaných objektů, výpis pořízen dne : 14.11.2017



VRT - ZÁKLADNÍ INFORMACE

Stát	Česká republika	Nadmořská výška - souřadnice Z	251.50
Jazyk	česky	Inklinometrie (Y/N)	N
Název databáze	GDO	Účel	inženýrsko-geologický
ID	440015	Hydrogeologické údaje (Y/N)	N
Původní název	PJ-25	Hloubka hladiny podzemní vody [m]	
Zkrácený název	PJ-25	Druh hladiny podzemní vody	suchý vrt
Rok vzniku objektu	1982	Karotáž (Y/N)	N
Poskytovatel dat	Česká geologická služba - Geofond	Provedené zkoušky	geotechnické rozbory
Hloubka vrtu (m)	24	Hmotná dokumentace (Y/N)	N
Primární dokumentace	GF P031347	Druh objektu	vrt svislý
Souřadnice X - JTSK [m]	1157741.50	Geologický profil (Y/N)	Y
Souřadnice Y - JTSK [m]	601039.90	Organizace provádějící	Geotest n.p. Brno
Způsob zaměření X,Y	zaměřeno	Organizace blokuující	
Výškový systém	Balt po vyrovnání	Blokováno do	

ZÁKLADNÍ LITOLOGICKÁ DATA

Hloubka[m]	Stratigrafie	Popis
0 - 0.30	Kvartér	navážka šedá hnědá
0.30 - 1	Kvartér	navážka
1 - 2	Kvartér	hlína jílovitý písčité rezavá hnědá diabas v ostrohranných úlomcích max.velikost částic 1 cm
2 - 6	Kvartér	hlína sprašový silně vápnitý pevný světlá hnědá
6 - 8	Kvartér	hlína sprašový vápnitý pevný světlá hnědá
8 - 11.60	Kvartér	hlína sprašový pevný tmavá hnědá diabas v ostrohranných úlomcích max.velikost částic 1 cm
11.60 - 20	Kvartér	hlína sprašový pevný světlá hnědá diabas v ostrohranných úlomcích max.velikost částic 2 cm
20 - 21.50	Proterozoikum	písek hrubozrnný ulehlý světlá hnědá
21.50 - 24	Proterozoikum	diabas zvětralý šedá zelená

Informace z databáze vrtné prozkoumanosti pro vrt GEO440015, který se nachází přibližně ve středu řešeného území

B.3.2. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce je zobrazena na výkrese B.04 (Urbanistické řešení), návrh regulace je znázorněn na výkrese A.01 (Hlavní výkres – funkční a prostorové řešení).

Využití území

Využití jednotlivých typů pozemků, které je uvedeno v kap. A.2.1., vychází z regulativů ÚPmB platných pro dané území.

V územní studii je využití území oproti podmínkám platného ÚPmB zpřesněno především v těchto záležitostech (mimo území, kde není řešení ÚS v souladu s ÚPmB a je podkladem pro jeho změnu):

- návrhová plocha čistého bydlení (BC, IPP = 0,3) dle ÚPmB je v ÚS určena pro pozemky bydlení rodinných domů (B-R) a pozemky komunikací a prostranství místního významu (A);
- stabilizovaná plocha rekreační zeleně (ZR) dle ÚPmB je v ÚS určena pro pozemky obč. vybavení – sport, pohybové aktivity, zábava (O-S) – areál pionýrského oddílu;
- stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné (KV) dle ÚPmB je v ÚS určena pro pozemky krajinné zeleně (Z-K) – louka pod Palackého vrchem;
- stabilizovaná plocha ZPF s objekty pro individuální rekreaci dle ÚPmB je v ÚS určena pro rekreační využívání pozemků zemědělských ploch – zahrádky, chatky (F-Z), přičemž regulativ pro realizaci staveb odpovídá podmínkám ÚPmB bez úprav.

K využití území lze dále doplnit tento komentář:

▪ Pozemky bydlení v rodinných domech

Pozemky znázorněné na výkrese A.01 jsou vymezeny s ohledem na současný (stabilizované pozemky) a předpokládaný stav území (návrhové pozemky). Největší část území je vymezena jako návrhové pozemky bydlení v rodinných domech (B-R), u kterých se předpokládá využití zejména pro rodinné domy (s výškovou regulací vyplývající z definice rodinného domu uvedené § 2 písm. a), odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů – tedy nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkrovi). Výjimku ve výškové regulaci tvoří pouze nejvýše umístěné stavební bloky (pozemky B-R, ozn. 003 a 004), u kterých je výška oproti definici rodinného domu ve vyhlášce omezena na dvě nadzemní podlaží s plochou střechou nebo jedno nadzemní podlaží s šikmou střechou (včetně možné vestavby podkrovi, viz podmínky uvedené v kap. A.2.). Důvodem je přímá návaznost na pohledově hodnotné území zeleného klínu na hřbetě Kozí hory – touto úpravou bude zajištěno, aby nová zástavba co nejméně zasahovala do jeho vizuálního působení v dálkových pohledech.

▪ Pozemky dopravy – doprava silniční liniová

Pro přestavbu křižovatky Kroftova/Štursova do komfortní podoby byl vymezen návrhový pozemek silniční liniové dopravy (D-SL) ozn. 020 v rozsahu, který je vhodné chránit pro tento záměr, a to včetně potřebných návazností na okolní území, kde se dá předpokládat potřeba úprav nivelet navazujících komunikací.

▪ Pozemky veřejných prostranství

Pro obsluhu území (zejména pro umístění komunikací včetně pěších tras) byly vymezeny pozemky komunikací a prostranství místního významu (A).

Hranici mezi obytným a rekreačním územím (zeleným klínem Kozí hory) vytváří veřejné prostranství s místní komunikací procházející od křižovatky Kroftova/Štursova směrem k severu (z velké části v trasách stávajících účelových komunikací). Umístění komunikace na východním okraji řešeného území podél lesa může být na základě podrobného zaměření území (zejména výškového uspořádání kolem stávající účelové komunikace na hraně lesa) upraveno směrem do staveb. pozemku B-R ozn. 004, pozemek veřejného prostranství A ozn. 014 může být rozšířen na úkor pozemku B-R (šířku 8 m zde lze považovat za minimální).

Nová páteřní ulice propojující ulici Houškovu s křižovatkou Kroftova/Štursova je ve své nové části řešena s šířkou 10 m, která umožňuje umístění komunikace šířky 6 m, stromořadí a zasakovacího pásu (průlehů). Toto řešení odpovídá záměru společnosti Ptáček – správa, s platným ÚR, který řeší první část nové komunikace v přímé návaznosti na stávající ulici Houškovu. Výjimku v šířkovém uspořádání páteřní ulice tvoří jižní část komunikace vycházející od křižovatky Kroftova/Štursova, která je stíněná mezi stávající zástavbou a je navržena pouze s šířkou 9,5 m, která umožňuje umístění chodníku a zasakovacích průlehů. S šířkou 10 m je navrženo pokračování ulice od křižovatky Kroftova/Štursova na pozemku ozn. 014 (podél pozemku zeleně Z-K, ozn. 018). Ostatní navržené ulice jsou řešeny s minimální šířkou přípustnou pro umístění obousměrné komunikace obsluhující pozemky

rodinných domů dle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, tj. s šířkou minimálně 8 m. Méně frekventované komunikace mohou být v rámci profilu veřejného prostranství řešeny pouze s šířkou 3,5 m a doplněny o výhybny, parkovací stání a zasakovací pásy. Součástí slepých ulic budou obratiště dle platné legislativy. Příčné profily vybraných ulic jsou zobrazeny na připojených schématech.

Hlavní obslužné ulice jsou doplněny trasami pro pěší, které jsou navrženy s šířkou 3, respektive 4 m, a jsou určeny pro chodník (rampu, schody) s šířkou min. 2 m. V širším uspořádání je navrženo pokračování stávající komunikace podél objektu Meandr, které leží v centrální pozici a je tak pro obsluhu území zásadní. Pěší trasy zajišťují dobrou prostupnost území včetně dobré přístupnosti rekreačního území Kozí hory a propojují ulice především ve východo-západním směru (Houškova – Kozí hora, Pastviny – Kozí hora kolem objektu Meandr).

Umístění stromů v ulicích bude řešeno na základě konkrétních záměrů zástavby a bude limitováno zejména sklonem terénu a umístěním vjezdů na pozemky (bude prověřeno v navazujících podrobnějších dokumentacích).

Pozemky komunikací a prostranství místního významu (A) jsou vymezeny tak, aby byla zajištěna dostatečná obsluha a prostupnost území. V podrobnější dokumentaci řešící využití konkrétních pozemků mohou být další potřebné komunikace nebo jejich části umístěny i na pozemcích bydlení v rodinných domech.

Podrobnější komentář k dopravní obsluze území je uveden v kapitole B.3.4.

▪ Pobytové veřejné prostranství

V rámci řešeného území není na návrhové ploše čistého bydlení navrženo umístění pobytového veřejného prostranství (ve smyslu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, tj. zajištění dostatečné kapacitních veřejných prostranství ve vazbě na zastavitelné plochy určené pro bydlení), neboť potřeba veřejných prostranství je dostatečně zajištěna na existujícím veřejně přístupném pozemku krajinné zeleně (tzv. louce pod Palackého vrchem; pozemek Z-K s označením 018), který je součástí řešeného území. Jeho výměra (cca 5940 m²) odpovídá zhruba trojnásobku plochy požadované vyhláškou pro rozvojové pozemky v řešeném území ÚS. Pro část zastavitelných ploch čistého bydlení nacházejících se mimo řešené území při ulici Uhlířově je potřeba veřejného prostranství zajištěna návrhem parčíku v rámci dříve zpracované územní studie („lokalita Uhlířova“, 2015).

Výškové uspořádání

Podmínky výškového uspořádání zástavby v řešeném území uvedené v kap. A.2.2. jsou stanoveny s ohledem na podmínky stanovené v ÚPmB, na obecné stavební předpisy, na navrhované funkční využití území (výška rodinného domu dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. – viz předchozí komentář u pozemků bydlení v rodinných domech) a na vhodné zapojení zástavby do území (viz tamtéž).

Prostorové uspořádání

Prostorová regulace zástavby je stanovena výhradně prostřednictvím stavebních hranic, které představují pro zástavbu nepřekročitelnou linii směrem do veřejných prostranství (podrobněji viz kap. A.2.3.). Stavební hranice byly stanoveny tak, aby byly zajištěny dostatečné minimální vzdálenosti zástavby podél komunikací a vhodné podmínky pro urbanisticky kvalitní prostorové uspořádání území. Téměř v celém území je stanoven minimální odstup staveb od hrany veřejného prostranství 3 m, v území záměru společnosti Ptáček – správa je stavební hranice umístěna přímo na hraně pozemků (dle řešení obsaženého v DÚR). Podél hranice lesa na pozemcích ozn. 003 a 004 je stavební hranice umístěna ve vzdálenosti 20 m od okraje lesa v souladu s vyjádřením Lesů města Brna (viz dále).

Soulad s ÚPmB

Na částech území, jejichž navrhované využití není v souladu s platným ÚPmB, je rozhodování podle této územní studie podmíněno změnou ÚPmB; rozsah území je šrafov vyznačen na výkrese A.01 (Hlavní výkres – funkční a prostorové uspořádání). Návrh změny ÚPmB je součástí kap. A.3, okomentován je v kap. B.3.8.

V ÚPmB je v kap. „II. Zásady regulace území“, podkapitole „1. Prostorové uspořádání města“ uveden požadavek, že „Zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území města musí být územně plánovací dokumentací zóny nebo územním řízením situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku.“ Tuto podmínku je v řešeném území (míněno na jeho okraji směrem k lesnímu masivu Kozí hory) obtížné splnit, vzhledem ke konfiguraci terénu a krajiny (nejedná se o otevřenou krajinu, ale o návaznost na zalesněný masiv) a vzhledem ke stávajícímu fungování území je obsluha území okrajovou komunikací a tedy přímknutí zastavěné části pozemků směrem ke stávající cestě na okraji lesa přirozenější. Odstup zástavby od nezastavěného území bude zajištěn nutným dodržением minimální vzdálenosti zástavby od okraje lesa. Tento způsob orientace

zástavby směrem do krajiny je v tomto případě vhodnější také s ohledem na dobrou návaznost na k rekreaci intenzivně využívaný lesní masiv Kozí hory. Jasnou hranici zástavby a krajiny tvoří navržené veřejné prostranství (v trase stávající lesní cesty) a samotná zástavba se do krajiny obrací svou „hezčí“ stranou – průčelími domů. Toto působení lze srovnat s obdobnou situací na druhé straně Kozí hory v k.ú. Žabovřesky u zástavby podél ulice Zákoutí, kde jsou do rekreačního lesa orientovány zadní neupravené strany zahrad, které na okraji lesa vytváří nepřijemné, esteticky nekvalitní a rekreačně nefunkční území.

Plocha nejvýznamnější zeleně

Navrženým řešením je dotčena plocha nejvýznamnější zeleně v městě Brně vymezená ve vyhlášce č. 15/2007 SMB „o ochraně zeleně v městě Brně“ pod číslem č. 81 („Kroftova – Pod Palackého vrchem“). Tato plocha je vymezena na významné části souboru pozemků p.č. 5179/1, 5179/6 a 5179/7 v k.ú. Komín ve vlastnictví SMB. Přes tuto plochu dnes prochází několik účelových komunikací, které obsluhují řešené území – hlavní z nich je komunikace směřující z jihu od křižovatky ulic Kroftova/Štursova na sever mezi pozemky stávajících zahrad, která prochází po pozemku p.č. 5179/6. Ve studii i v připravovaných projektech se přitom počítá s jejím zkapacitněním na místní komunikaci obsluhující novou zástavbu. Kvalitní zeleň se v rámci plochy nejvýznamnější zeleně vyskytuje pouze v horní části území (na parcele p.č. 5179/1), tedy nad stávající zpevněnou komunikací směrem k lesu, kde leží rekreační louka. Pod komunikací se na parcele p.č. 5179/7 nachází pouze náletové dřeviny, částečně zpevněné plochy u vjezdů na soukromé pozemky a ruderální společenstva, u nichž je ochrana na úrovni městské vyhlášky jen těžko obhajitelná. Předpokládáno je tedy zmenšení plochy nejvýznamnější zeleně pouze na část území s hodnotnou zelení (s rekreační loukou pod lesem), tedy na pozemek krajinné zeleně Z-K ozn. 018 vymezený v rámci této územní studie.

Vzdálenost zástavby od okraje lesa

Zástavba rodinných domů v severovýchodní části řešeného území se přibližuje k lesnímu masivu Kozí hory. Dle vyjádření majitele lesa (Lesy města Brna a.s.), které je přiloženo, vyplývá, že stavby rodinných domů je možné umístit v minimální vzdálenosti 20 m od okraje lesního pozemku. Tento požadavek je v územní studii respektován, vzdálenost zástavby od lesa je regulována stanovením stavební hranice – viz výkres A.01 (Hlavní výkres – funkční a prostorové uspořádání).

Zakládací podmínky

Na základě dostupných informací o území z inženýrsko geologického průzkumu (Balun 2009) nebo z databáze vrtné prozkoumanosti České geologické služby (viz přiložené litologické údaje pro vrt ležící přibližně ve středu řešeného území) lze konstatovat, že základové poměry v lokalitě jsou jednoduché a území je možné hodnotit jako dobře použitelné pro uvažovanou zástavbu rodinných domů. I přes vysokou svažitost posuzované plochy lze předpokládat, že jednotlivé objekty budou založeny v celém svém půdorysu ve shodných základových poměrech i při zapuštění do svahu. Hladina podzemní vody nebude mít žádný vliv na způsob založení i u případných podsklepených objektů. Z důvodu existence sprašů a sprašových hlín je ale nutné dbát na řešení odvodu dešťových vod od objektů, neboť lokální provlhčení by mohlo způsobit nerovnoměrné sedání objektů. Při realizaci nové zástavby musí být zajištěno neovlivnění již existující zástavby.

Index podlažních ploch

Pro dotčenou zastavitelnou plochu čistého bydlení BC je v platném ÚPmB stanoven index podlažních ploch IPP = 0,3. Tuto hodnotu je dle podmínek ÚPmB možné aplikovat na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr a je pro dotčené území závazná.

Pro uvažovanou změnu ÚPmB (viz kap. A.3 a kap. B.3.8.) je navrženo mírné zvýšení indexu podlažních ploch u ploch čistého bydlení, které vychází z toho, že návrh územní studie počítá s podrobnějším členěním území včetně vymezení ploch veřejných prostranství, které zmenšují celkovou výměru původní zastavitelné plochy. Proto se jeví jako vhodné hodnotu IPP přepočítat na upravené plochy určené k zástavbě (po odečtu veřejných prostranství).

Přepočet hodnoty IPP se provede tak, že pro výměru původní návrhové plochy BC ležící v řešeném území s IPP = 0,3 se vypočte hrubá podlažní plocha, tedy $HPP = 36\,450 \times 0,3 = 10\,935 \text{ m}^2$ a na základě této HPP se vypočte nový IPP pro redukovanou plochu určenou k zástavbě (nově je na stejném území vymezeno pět návrhových ploch BC (jedna plocha částečně) s celkovou výměrou $29\,365 \text{ m}^2$, zbytek území je navržen pro veřejná prostranství), tj. $10\,935 / 29\,365 = 0,37$. Tento

Intenzita zástavby na pozemcích rodinných domů B-R ozn. 003 a 004, které nejsou umístěny na zastavitelné ploše dle platného ÚPmB, se bude řídit výsledkem navržené změny ÚPmB, viz kap. B 3.8.

B.3.3. Koncepce občanského vybavení

Řešené území prostřednictvím navržených komunikací a pěších propojení přímo navazuje na rozsáhlé obytné území městské části Komín, poměrně dobře dostupná je také zástavba Žabovřesk. V poměrně dobré docházkové vzdálenosti (max. 10 minut) se nachází kompletní nabídka zařízení obč. vybavení, které je umístěno ve vazbě na sídliště Pastviny (základní škola se sportovištěm, mateřská škola, restaurace, dopravní hřiště, zdravotní středisko), podél ulic Hlavní a Svratecké (obchody, restaurace, lékárna, pošta) a také Horovy (DPS, obchody, restaurace, lékárna). Nejvýznamnější zařízení veřejného vybavení jsou znázorněna na výkrese B.01 (Výkres širších vztahů).

Z důvodu dostatečné nabídky zařízení obč. vybavení v dobré docházkové vzdálenosti, které zajistí nároky obyvatel nově vznikající obytné zástavby, se nejvíce jako potřebné či nutné umístění nových zařízení (včetně veřejného vybavení) v řešeném území.

B.3.4. Koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury je zobrazena na výkrese B.05 (Dopravní infrastruktura).

Automobilová doprava

Obsluha území automobilovou dopravou je řešena ze dvou stran – páteří obsluhu území zajišťuje komunikace propojující dnešní ulici Houškovu a dnešní účelovou komunikaci vycházející od křižovatky Kroftova/Štursova (která bude rozšířena na potřebný profil). Rozvojové území severně od rezidence Meandr bude napojeno na ulici Pastviny nezávisle na zbytku území. Všechny navržené komunikace budou řešeny v režimu obytné zóny, případně v režimu Zóna 30. Na koncích slepých ulic jsou umístěna obratiště, jejich poloha bude upřesněna v rámci podrobnější dokumentace (bude se odvíjet od konkrétní zástavby). Hlavní komunikace od křižovatky Kroftova/Štursova k severu je v souladu s Vyjádřením odboru dopravy MMB k záměru výstavby dvou RD (viz výše) doplněna chodníkem.

Návrh dopravní obsluhy odpovídá aktuálním platným právním předpisům, včetně požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která mimo jiné stanovuje i potřebné šířky koridorů veřejných prostranství pro obytnou zástavbu. Navržené řešení veřejné dopravní obsluhy je v souladu s právními předpisy a principy udržitelného rozvoje území.

Součástí návrhu bylo prověření čtyř variant dopravní obsluhy (viz kap. B.3.1.), aby bylo možné na základě jejich srovnání zvolit variantu nejvhodnější. Tou je varianta 2, která nabízí nejlepší podmínky pro obsluhu území průjezdnou komunikací a zároveň zajišťuje dostatečnou prostupnost pro pěší.

Navržené dopravní řešení reaguje na současný stav, kdy v území existují dvě stavebně zaslepené ulice (Šaracova, Štompil), které není také kvůli terénním podmínkám možné dopravě napojit na nové území, a dále slepá ulice Houšková, u které se v minulosti počítalo s jejím prodloužením jižním směrem (viz např. zrušený Regulační plán MČ Komín, Atelier DoS, 1997 – viz přiložený obrázek – nebo Dopravní řešení lokality Pastviny v Brně-Komíně, Ing. Jiří Šerek, 1998) a s obsluhou navazujícího území. Později bylo trasování uvažované komunikace jižním směrem po východním okraji zástavby při ulicích Šaracova a Štompil opuštěno.

V současnosti se ale s prodloužením Houškovy ulice obdobným způsobem uvažuje v připravovaném rezidenčním projektu společnosti Ptáček, trasa je jen posunuta více na východ. V územní studii je navrženo prodloužení Houškovy ulice dále na jih, kde naváže na existující účelovou komunikaci od křižovatky Kroftova/Štursova, která bude upravena na potřebný profil. Vznikne tak průjezdná komunikace, která nabízí nejlepší podmínky pro obsluhu přilehlého území i v případě krizových situací. Západní část území (mezi rezidencí Meandr a ulicí Šaracovou) bude nezávisle na zbytku území obsluhována samostatnou komunikací napojenou na ulici Pastviny.

Požadavek na kvalitu dopravní obsluhy byl potvrzen i vyjádřením Odboru dopravy MMB k záměru realizace dvou rodinných domů v jižní části řešeného území (na zastavitelné ploše dle platného ÚPmB), které je v textu připojeno.

V rámci zpracování studie byla prověřena i možnost dopravního propojení území směrem do ulice Uhlířovy (které bylo řešeno dříve v samostatné Územní studii Komín – Žabovřesky, Štursova – Pod Palackého vrchem: lokalita Uhlířova). Vzhledem k terénním podmínkám, kdy výškový rozdíl mezi stávajícími komunikacemi činí cca 16 m na půdorysné vzdálenosti cca 65 m (tj. sklon téměř 25 %) zde není možné

propojení komunikací realizovat a je zde tedy dále uvažováno pouze se zachováním pěšího propojení.

Možnosti napojení rozvojové lokality na stávající křižovatku Kroftova/Štursova byly prověřeny v dopravně inženýrské studii Kapacitní posouzení dopravního napojení lokality „Kozí hora“ (Atelier DPK, 2016). Tato studie na výpočtech zatížení stávající křižovatky dokladovala, že pro uvažovanou dopravní zátěž (uvažováno 60 osobních vozidel za hodinu) je dopravní napojení na křižovatku z kapacitního i dopravního hlediska možné a bude schopno vyhovět výhledovým dopravním nárokům.

Křižovatka Kroftova/Štursova

Problematická obsluha území z křižovatky Kroftova/Štursova byla vyřešena návrhem okružní křižovatky minimálního poloměru, která zajistí vhodnou distribuci automobilové dopravy do všech ramen a pro její realizaci postačují téměř výhradně stávající pozemky ve veřej. vlastnictví (což je zásadní předpoklad pro reálnost této úpravy). Nevýhodou je fakt, že všechna velká vozidla (včetně vozidel hromadné dopravy) budou ve směru ze Štursovy (Hlavní) ulice do Kroftovy ulice přejíždět přes zvýšený středový ostrůvek.

Ideově bylo ověřeno, že pro okružní křižovatku standardních rozměrů vhodných pro průjezd vozidel hromadné dopravy (obdobné velikosti jako blízká křižovatka Absolonova/Hlavní) by bylo nutné získat další pozemky ve vlastnictví soukromých osob, což se v krátkodobém horizontu nejeví jako reálné. Záměr přestavby křižovatky do komfortní velikosti tak bude sledován jako dlouhodobý a bude pro něj vymezena plocha v ÚPmB (viz výkres A.02, Územní plán města Brna – návrh změny, dílčí zm. Z1).

Pěší propojení

Pro kvalitní prostupnost území jsou ve vazbě na trasy automobilové dopravy navržena pěší propojení, která zajišťují průchodnost v severo-j jižním a východo-západním směru, zejména ze zástavby do rekreačního zázemí lesa a naopak z horních částí zástavby k ulici Pastviny pro kvalitní zpřístupnění občanského vybavení a zastávek hromadné dopravy. Vymezení tras pěších propojení z části navazuje na připravované záměry, je tak využito pěší propojení v projektu Meandr II s návazností na existující komunikaci kolem realizovaného objektu Meandr I. Navrženo je také důležité propojení od prodloužené ulice Houškovy k východu až ke stávající lesní cestě.

Cyklodoprava

Veřejná prostranství v řešeném území je možné využívat i pro cyklistickou dopravu. Místní cyklistická doprava (tedy generovaná obyvateli území) může být v jižní části území doplněna významnější rekreační cyklodopravou, která bude směřovat po trase od křižovatky Kroftova/Štursova směrem na Palackého vrch po stávající lesní cestě. Navržené řešení tuto rekreační trasu respektuje.

Hromadná doprava

Řešené území je poměrně dobře obsluženo stávajícími zastávkami hromadné dopravy – trolejbusu a autobusu (Podveská, Hlavní, Štursova, Vrázova) a tramvaje (Svratecká, Vozovna Komín). Návrhem územní studie se nemění způsob obsluhy hromadnou dopravou, dostupnost zastávek je zajištěna návrhem veřejných prostranství.

B.3.5. Koncepce technické infrastruktury

Koncepce tech. infrastruktury je zobrazena na výkresech B.06 (Technická infrastruktura – vodní hospodářství) a B.07 (Technická infrastruktura – energetika a spoje).

Územní studie počítá s napojením rozvojové lokality na dostupné sítě technické infrastruktury, zejména na vodovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci, elektrickou síť NN, plynovodní síť NTL a na sítě elektronických komunikací. Dostupné sítě mají pro obsluhu zástavby navržené v řešeném území dostatečnou kapacitu. Napojení na všechny sítě TI je obvykle možné ve třech nápojných bodech – Houškovy, Pastviny, Kroftova.

Zásobování vodou

Jižní část řešeného území prochází zásobovací vodovodní řád DN 250, na který je napojena několik rodinných domů v zahradách za zástavbou kolem ulice Hlavní. Ulicí Pastviny kolem rezidence Meandr prochází vodovodní řád DN 80, v ulici Houškově je ukončen vodovodní řád DN 100. V územní studii je navrženo propojení řadu DN 250 s řadem DN 100 v ulici Houškově (uvažováno jako DN 100). Orientační spotřeba bude pro cca 120 obyvatel $Q_p = 12 \text{ m}^3/\text{den}$ ($0,14 \text{ l/s}$), $Q_m = 0,18 \text{ l/s}$.

Odkanalizování

Kanalizace je navržena jako oddílná. Splaškové i dešťové vody jsou zaústěny do stok v ulici Houškově (dešťová DN 300 KAM, splašková DN 300 ŽBET) a Štursově (dešťová DN 300 KAM, splašková DN 400 BET), z části navržené zástavby severně od rezidence

Meandr jsou stoky napojeny do splaškové a dešťové kanalizace (dešťová DN 300 KAM, splašková DN 300 KAM) v ulici Pastviny u rezidence Meandr.

V případě dešťových vod bude v navazující podrobnější dokumentaci nutné zajistit splnění podmínky minimalizace odtoku dešťových vod návrhem vhodného způsobu hospodaření s dešťovými vodami (zdrže, zasakování) tak, aby byl splněn požadavek, že odtok dešťových vod z pozemků nepřekročí hodnotu 10 l/s/ha . Podkladem bude zejména podrobný hydrogeologický posudek řešeného území, který zhodnotí možnosti vsakování. V inženýrsko-geologickém průzkumu (Balun, 2009) se konstatuje, že pro vsakování dešťové vody je lokalita středně vhodná – pro vsakování dešťové vody bude nejoptimálnější svrchní vrstva prachových slabě písčitých hlín, s přibývající hloubkou jsou zeminy částečně zajiňované. Pro vsaky tak bude vhodné využít mělkých vsakovacích zařízení do hloubky cca 1,5 m. Nejlépe vsakovací podélná pera, případně plošné vsakovací koše, které lze umísťovat i pod komunikace, případně chodníky.

Dešťové vody z komunikací budou zasakovány v průřezích umístěných podél komunikací (viz schématické profily ulic) či zadržovány v záchytných zdržích, které budou umístěny v rámci veřejných prostranství (např. v místech rozšíření prostranství u křížení komunikací nebo v rámci zelených pásů). Vhodné bude řešit povrchy místních komunikací tak, aby umožnily maximální vsakování dešťové vody (zámková dlažba, distanční zámková dlažba pro parkovací stání, apod.). Lze konstatovat, že minimální šířka veřejných prostranství 8 m (resp. 10 m u hlavních komunikací) umožňuje umístění objektů pro hospodaření s dešťovými vodami. Jejich konkrétní řešení bude součástí podrobnějších dokumentací, které budou řešit zástavbu území (uspořádání komunikací, umístění budov, parkovacích stání, vjezdů na jednotlivé pozemky, apod.).

Zásobování elektřinou

Do území bude rozšířena existující elektrická síť nízkého napětí, která je dostupná na jeho okrajích. Pro posílení elektrické sítě NN je na okraji řešeného území při ulici Pastviny navržena nová transformační stanice 22/0,4 kV napojená na blízkou kabelovou síť VN 22 kV. Pro zásobování území elektřinou ze strany od Kroftovy ulice je navrženo nový kabel NN z existující distribuční transformační stanice při Vrázově ulici. Instalovaný výkon celého území bude cca 610 kW, soudobé zatížení bude cca 370 kW. Tato čísla jsou ale pouze orientační vzhledem k tomu, že nelze v této fázi přesně stanovit energetickou spotřebu (od klasické po pasivní RD).

Zásobování plynem, teplem

Do území bude rozšířena nízkotlaká plynovodní síť z ulice Houškovy, Pastviny a Štursovy. Vzhledem k tomu, že nelze stanovit energetickou spotřebu (od klasické po pasivní RD), může být spotřeba zemního plynu až $62 \text{ m}^3/\text{hod}$.

Navržené řešení nepočítá s napojením území na teplovodní síť centrálního zásobování teplem. Nejbližší teplovodní síť je dostupná u bytových domů při Absolonově ulici. Předpokládaná zástavba není svým charakterem (převážně samostatně stojící rodinné domy) vhodná pro centrální zásobování teplem.

Elektronické komunikace

Navrženo je napojení nové zástavby na dostupné sítě elektronických komunikací, které se nachází v ulicích Štursově, Pastviny a Houškově. Jedná se o sítě různých operátorů veřejných sítí (CETIN, MAXPROGRES, UPC), konkrétní řešení bude součástí podrobnějších dokumentací.

Odpadové hospodářství

Nádoby na směsný komunální odpad budou umístěny na pozemcích jednotlivých RD.

Separovaný odpad bude shromažďován na stanovištích separovaného komunálního odpadu. V současné době jsou nejbližší stanoviště umístěna při ZŠ Pastviny (sklo), v areálu sběrného střediska SSO Pastviny při Uhlířově ulici (sklo, plasty), při MŠ Absolova (plast, sklo, papír), u pošty na křižovatce ulic Absolonova a Hlavní (plast, sklo, papír), u zastávky trolejbusu Kroftova (plast, sklo, papír) a na Rosického náměstí (plast, sklo, papír). Dostupnost těchto stanovišť není ideální, pro pěší docházku by bylo vhodné umístění stanovišť rozšířit. Vhodné se jeví umístění na místech vyústění dopravních tras z obytného území pod Kozí horou na ulice Hlavní, Pastviny, Absolonova, Štursova nebo Kroftova – uvažovat lze o místě společného vyústění ulic Houškovy, Štompil a Šaracova, o místo křížení pěší trasy kolem rezidence Meandr a ulice Pastviny nebo o umístění u křižovatky Štursova/Kroftova. Pro umístění sběrného stanoviště uvnitř řešeného území bylo vytipováno dobře dostupné místo v jižní části území u křižovatky navržených komunikací (na jižním okraji pozemku B-R ozn. 016) na pozemku ve vlastnictví SMB.

Počet sběrných nádob bude upraven podle intenzity jejich využití, nejvhodnější se na začátek jeví umístění jednotlivých kontejnerů pro všechny typy odpadů (sklo bílé, sklo barevné, papír, plasty).

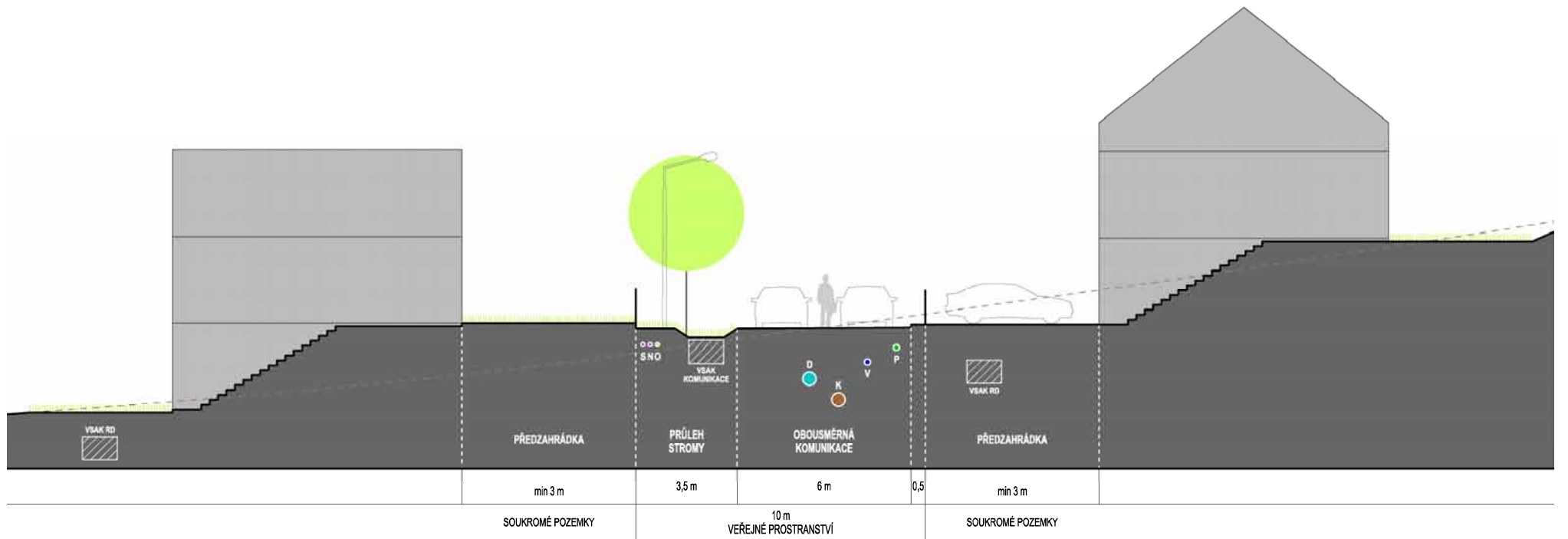


Schéma profilu prodloužené Houškovy ulice s šířkou 10 m (1:200)

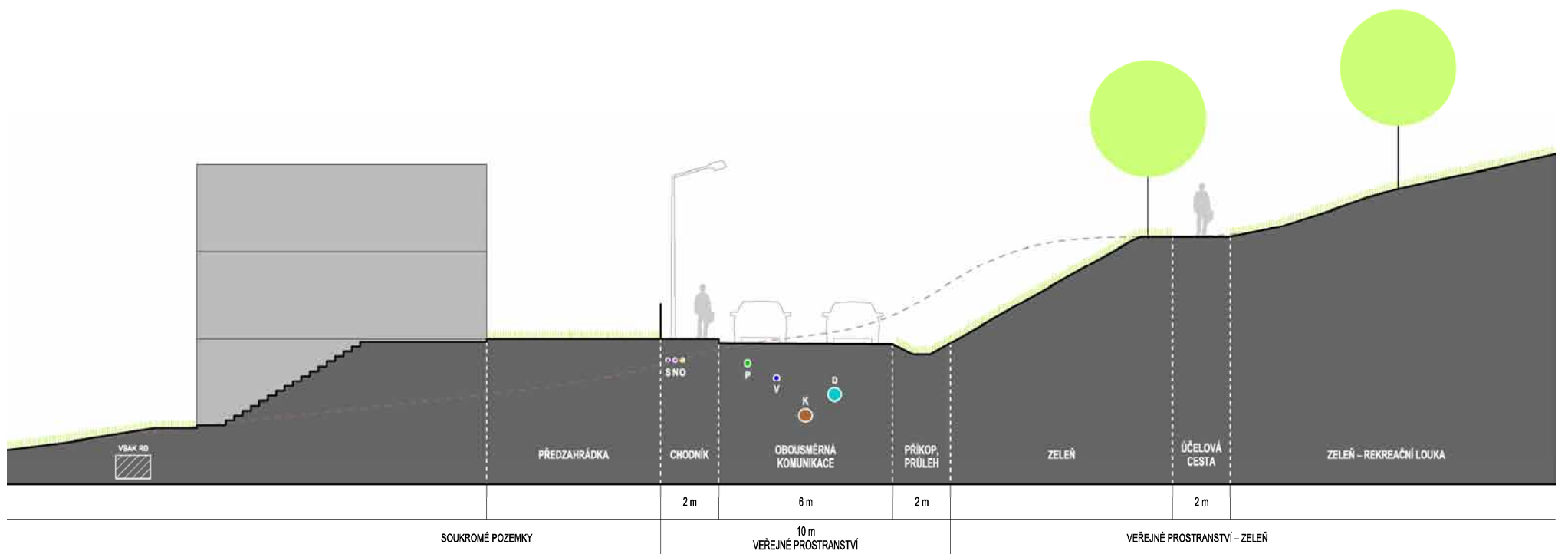


Schéma profilu nové ulice směřující k severu od křižovatky Kroftova/Štursova s šířkou 10 m (1:200)

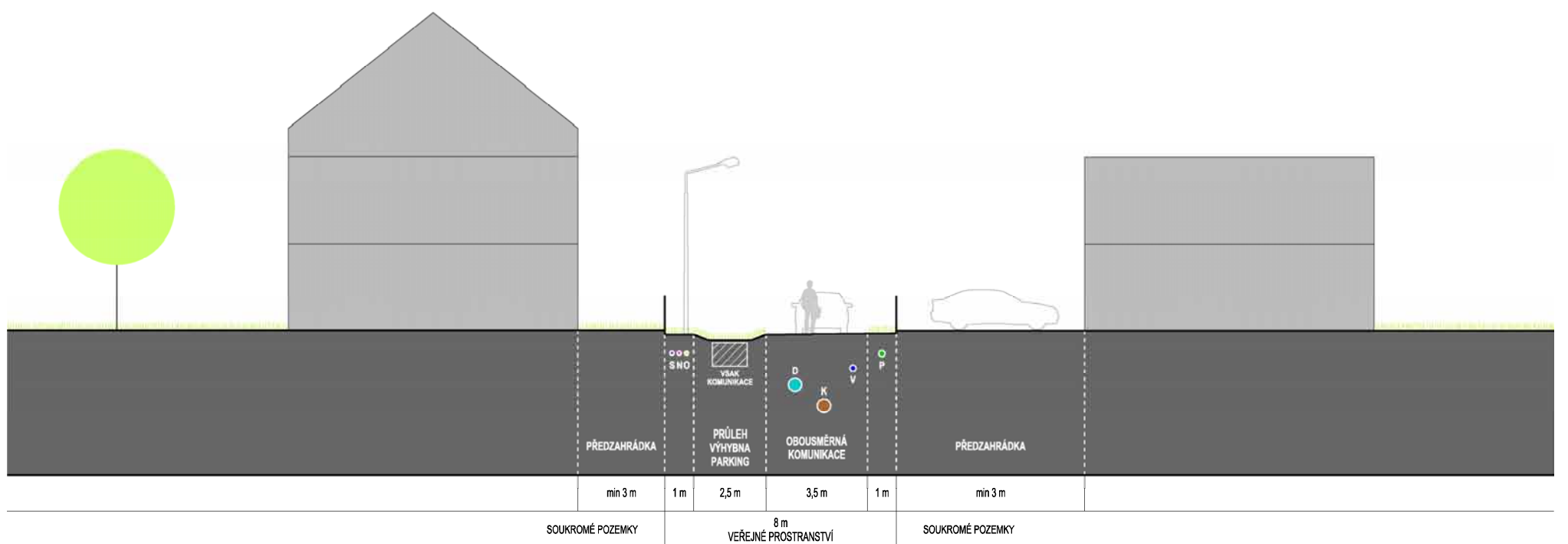


Schéma typického profilu ulice s šířkou 8 m (1:200)



Zrušený regulační plán MČ Komín (Atelier DoS, 1997)

Magistrát města Brna
 ODBOR DOPRAVY, KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

BRNO
KOMÍN + ŽABOVŘESKÝ

VÁS DOPIS ČJ.: 2017-03-22
 ZE DNE: MMB/0132290/2017
 NAŠE ČJ.: 5400/OD/MMB/0132290/2017
 SPIS. ZN.:

VYŘIZUJE: Ing. Iveta Jahnová
 Ing. Zdeňka Šamánková
 Bc. Jan Kušnír

TEL.: 542 174 215, 4114, 4171
 FAX: 542 174 211
 E-MAIL: jahnova.iveta@brno.cz

DATUM: 2017-05-19
 POČET LISTŮ: 1

„Rodinné domy – napojení na komunikaci“ – vyjádření

Dle předložené žádosti o vyjádření se jedná o plánovanou výstavbu 2 RD v k.ú. Komín. Dopravní napojení pozemků p.č. 2581 a 2582 v k.ú. Komín je předjednáno na nově budovanou obslužnou komunikaci. Odstavná a parkovací stání budou na pozemku investora. Obslužná komunikace na pozemku p.č. 5179/6 v k.ú. Žabovřesky ústí do křižovatky ulic Štursova – Kroftova.

Odbor dopravy Magistrátu města Brna (dále jen „OD MMB“) Vám k výše uvedené věci sděluje následující:

Obslužná komunikace, kterou v současné době buduje soukromý investor, tj. společnost Avrioinvest, je pouze v parametrech 3,5 m a obousměrně pojižděná s výhybnami a kapacitně odpovídá pouze pro cca 4 RD.

Případná výstavba dalších rodinných domů v této lokalitě je možná v případě, že komunikace bude rozšířena na šířku 5,5 m, dále bude vybudován chodník v šířce 2,0 m, veřejné osvětlení a odvodnění komunikace a dojde k dořešení napojení do křižovatky ulic Kroftova x Štursova (např. světelné signalizační zařízení) a napojení do ul. Houškova.

Druhou možností je zrealizovat propojení do ul. Houškova v takových parametrech, aby mohla být celá trasa pojižděná jednosměrně od ul. Kroftova do ul. Houškova. Komunikace musí být v šířce 3,5 m s chodníkem o šířce 2,0 m, s veřejným osvětlením a s odvodněním komunikace.

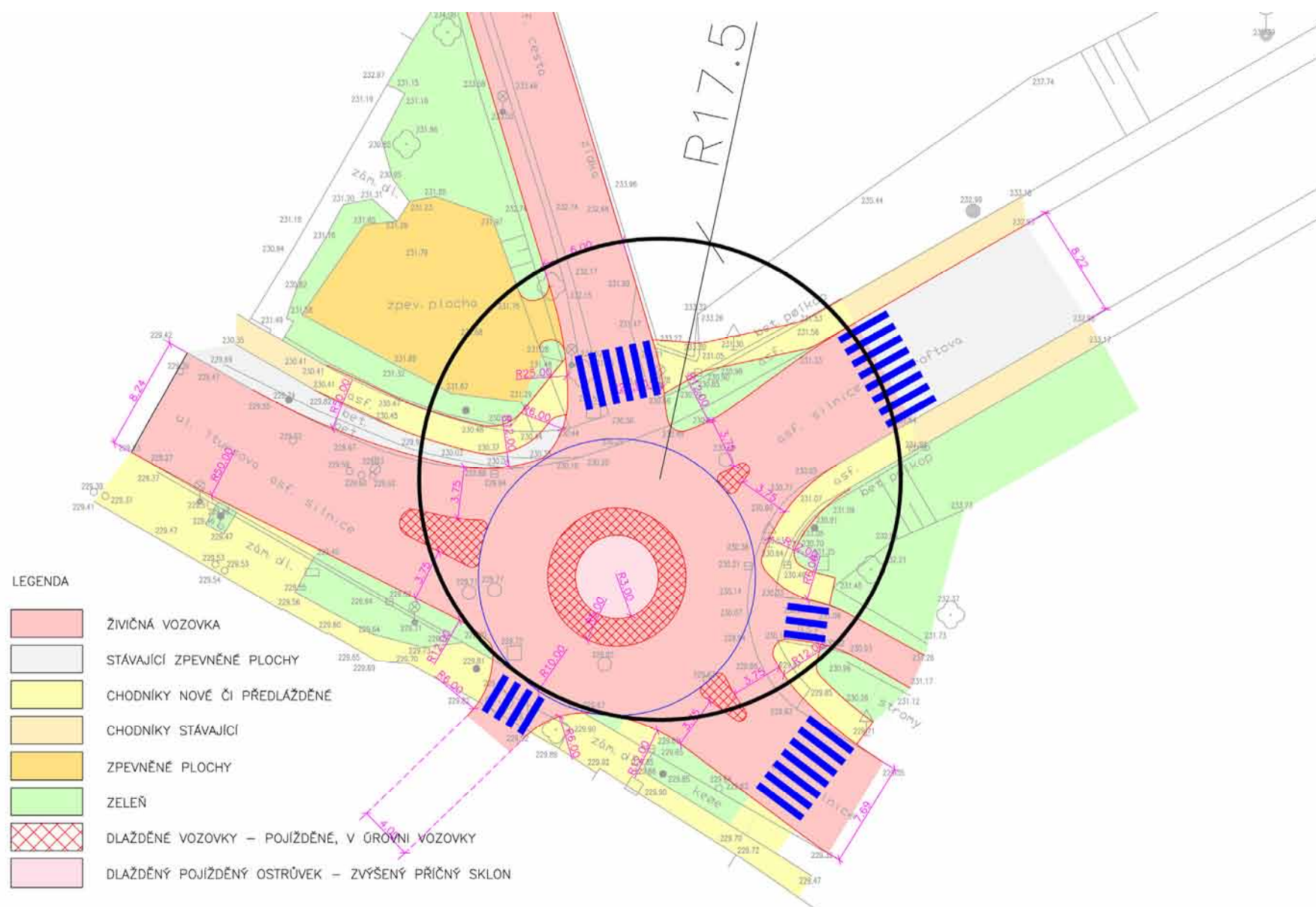
V případě, že nebude splněna jedna z variant, není možná další výstavba rodinných domů v této lokalitě.

S pozdravem

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
 Odbor dopravy
 Kounicova 67, BRNO
 +002-

Ing. Vladimír Bielko
 vedoucí odboru

Stanovisko Odboru dopravy MMB k záměru výstavby dvou rodinných domů v řešeném území



Podrobné prověření minimálního řešení okružní křižovatky Kroftova/Štursova; komfortní rozměr křižovatky je naznačen černou kružnicí (Atelier DPK, 2016)

B.3.6. Kapacity území

Bilance pozemků vymezených v rámci této územní studie (dle výkresu A.01 Hlavní výkres – funkční a prostorové využití) je uvedena v následující tabulce.

Funkční využití řešené plochy		kód	rozloha [m ²]	podíl [%]
pozemky bydlení v bytových domech	stav	B-B	3 673	4,8 %
pozemky bydlení v rodinných domech	stav	B-R	969	1,3 %
pozemky bydlení v rodinných domech	návrh	B-R	38 502	50,0 %
<i>pozemky bydlení v rodinných domech</i>	<i>celkem</i>	<i>B-R</i>	<i>39 471</i>	<i>51,2 %</i>
poz. obč. vybavení – sport, pohyb, aktivity, zábava	stav	C-S	2 000	2,6 %
pozemky dopravy – doprava silniční liniová	návrh	D-SL	5 440	7,1 %
pozemky komunikací a prostr. místního významu	stav	A	4 222	5,5 %
pozemky komunikací a prostr. místního významu	návrh	A	2 322	3,0%
<i>pozemky komunikací a prostr. místního významu</i>	<i>celkem</i>	<i>A</i>	<i>13 950</i>	<i>18,1 %</i>
pozemky krajinné zeleně	stav	Z-O	16 272	21,1 %
CELKEM			5 944	100,0 %

Celkem lze v řešeném území počítat s výstavbou cca 40 rodinných domů:

- zhruba 31 RD podél páteřní komunikace;
- zhruba 5 RD v nejvyšší poloze u lesa;
- zhruba 4 RD v území mezi rezidencí Meadr a ulicí Šaracovou.

Několik dalších rodinných domů pak může být umístěno za hranici řešeného území s tím, že z něj budou obsluhovány (např. v zahradách za zástavbou kolem ulice Hlavní).

Při obloženosti 3,0 obyvatele na jednu bytovou jednotku lze očekávat, že zde přibude zhruba 120 lidí.

B.3.7. Etapizace

V rámci zpracování územní studie bylo s ohledem na problematické dopravní napojení lokality od křižovatky Štursova/Kroftova zvažováno využití etapizace, v rámci které by byl rozvoj území podmíněn její přestavbou do podoby okružní křižovatky. Vzhledem k tomu, že v území probíhá několik různých záměrů v různém stupni přípravy (viz kap. B.3.1.), pro které by tato podmínka znamenala zásadní problém a v podstatě jejich zastavení, nejevila se tato podmínka pro současně vymezené zastavitelné plochy (dle platného ÚPmB) jako vhodná. Uvažováno tedy bylo stanovení etapizace pouze pro území, které je předmětem připravované změny ÚPmB, tedy pro pozemky bývalých zahrádek v severovýchodní části řešeného území (požadavek na stanovení takovéto etapizace vyplynul i z 2. výrobního výboru).

Toto území ale tvoří s již dříve vymezenými zastavitelnými plochami jeden kompaktní logický celek vhodný k zástavbě (viz kap. B.3.8., dílčí změna Z3) a podmiňt přestavbou křižovatky stavební využití pouze této dílčí části by bylo nevyvážené. To vyplývá zejména z úvahy o intenzitě dopravy z řešeného území, která bude křižovatku Štursova/Kroftova zatěžovat. Zástavba zmiňovaného území bude generovat pouze malou část dopravní zátěže směřující z celého rozvojového území na tuto křižovatku. Uvažováno je zde pouze cca 5 rodinných domů, zatímco na zbytku rozvojového území, které bude na dotčenou křižovatku také napojeno, může být dalších zhruba 16 rodinných domů (počítána polovina rodinných domů uvažovaných podél páteřní ulice). Z těchto úvah je patrné, že stanovení etapizace pouze pro malou část rozvojové lokality by bylo zbytečné, technicky nesmyslné a vůči některým vlastníkům nespravedlivé či diskriminační, neboť pro obdobné pozemky by byly stanoveny nerovné podmínky rozvoje.

B.3.8. Návrh změny Územního plánu města Brna

Součástí územní studie je i návrh změny ÚPmB, která vychází z prověření rozvoje obytné výstavby mimo návrhové plochy dosud platného ÚPmB. Návrh změny ÚPmB je zobrazen a popsán na výkresu A.02 (Územní plán města Brna – návrh změny), na kterém je znázorněna změna výkresu Plán využití území (1 : 5 000) a výkresu U.5 (Urbánní a krajinná osnova 1 : 25 000).

Platný stav Územního plánu města Brna a jeho výhledový stav (po zpracování navržené změny) jsou zobrazeny na výkresu B.08 (Územní plán města Brna – platný a výhledový stav).

Změna územního plánu vychází z řešení územní studie (zobrazeném na výkresu A.01 Hlavní výkres – funkční a prostorové využití) a její návrh má tyto základní důvody:

- Úpravy ÚPmB v místech, kde s ním řešení ÚS v souladu** – doplnění veřejných prostranství do již vymezené návrhové plochy čistého bydlení, které budou sloužit pro obsluhu uvažované zástavby v této ploše; tato změna ÚPmB není nutná (veřejná

prostranství lze v návrhové ploše BC umístit i bez ní), ale je žádoucí kvůli vytvoření přehledných podmínek pro rozvoj daného území (závazné umístění veřejných prostranství).

- Úpravy ÚPmB v místech, kde je s ním řešení ÚS v nesouladu** – týká se území vyznačeného šrafova na výkresu A.01; jedná se o rozšíření návrhových ploch pro zástavbu (pro čisté bydlení včetně nutné obsluhy veřejnými prostranstvími) a o úpravy ploch nutné pro zajištění dobré dopravní obsluhy území (pro úpravu křižovatky Kroftova/Štursova, pro rozšíření a prodloužení komunikací, pro zajištění prostupnosti).

Plán využití území (1 : 5 000)

V rámci navržené změny Plánu využití území jsou vymezeny plochy dále uvedených typů, přičemž plochám stavebního charakteru jsou s ohledem na jejich předpokládané využití stanoveny vhodné indexy podlažních ploch. Upraven byl také rozsah biokoridoru ÚSES při Kroftově a Štursově ulici tak, aby nezasahoval do nové návrhové plochy pro dopravu (pro okružní křižovatku).

Nově byly vymezeny tyto návrhové plochy:

- plocha pro dopravu – tělesa dopravních staveb (dílčí změna Z1);
- plochy čistého bydlení (BC), IPP = 0,4 (dílčí změna Z2)
- plochy čistého bydlení (BC), IPP = 0,6 (dílčí změna Z3);
- plochy komunikací a prostranství místního významu (dílčí změny Z2 a Z3).

Dílčí změnu Z1 (vymezení plochy pro úpravu křižovatky Kroftova/Štursova) lze odůvodnit takto:

- v rámci této územní studie byly prověřeny možnosti úpravy dnes dopravně nevyhovující křižovatky Kroftova/Štursova; také s ohledem na rozvoj zástavby v navazujícím území předpokládaný v ÚPmB se jeví jako nejvhodnější její přestavba na okružní křižovatku;
- pro komfortní rozměr křižovatky je nutné získat i pozemky nad rámec stávajících veřejných prostranství; pro zajištění dostatečného území pro výhledovou úpravu křižovatky je vymezena rozvojová plocha pro dopravu – tělesa dopravních staveb.

Dílčí změnu Z2 (úpravu dříve vymezené návrhové plochy čistého bydlení a souvisejících veřejných prostranství) lze odůvodnit takto:

- původní návrhová plocha BC byla nově podrobněji rozčleněna sítí veřejných prostranství, které zajišťují obsluhu území a jeho prostupnost ve vazbě na řešení prověřené v této studii;
- hodnota IPP nově navržených ploch čistého bydlení je stanovena s ohledem na přepočtení uvedené v kap. B.3.2., kdy zde po odečtu ploch určených pro veřejná prostranství dochází k nárůstu IPP na hodnotu 0,37, což lze zaokrouhlit nahoru na IPP = 0,4. Zvýšení IPP zároveň v tomto žádaném území zlepšuje podmínky pro realizaci mírně větších záměrů, se kterými zde lze počítat – viz odůvodnění indexu podlažních ploch v dílčí změně Z3.

Dílčí změnu Z3 (vymezení nových návrhových ploch čistého bydlení s IPP = 0,6 a souvisejících veřejných prostranství) je možné odůvodnit takto:

- návrh vychází z řešení obsaženého v této územní studii, jejímž úkolem bylo prověřit rozvoj obytné zástavby v dotčeném území (také s ohledem na to, že umístění rozvojové plochy pro bydlení v tomto území již jednou procesem schvalování změny ÚPmB prošlo, ale po svém vydání byla celá změna – Aktualizace ÚPmB – v roce 2015 rozsudkem Krajského soudu zrušena; z územní studie vyplývá, že využití pro obytnou zástavbu je možné; území je nově navrženým koridorem veřejných prostranství rozděleno na jižní větší plochu a severní menší plochu;
- zahušťování obytného území v centrální části města Brna s dobře dostupnou infrastrukturou se jeví jako velmi vhodné, neboť tím dochází k hospodárnému využití této infrastruktury a také úspoře rozvojových ploch na okrajích města;
- dotčené území přímo navazuje na zastavitelnou plochu vymezenou pro bydlení v platném ÚPmB, rozšíření obytné zástavby na sousední území bývalých zahrádek se zde jeví jako logické;
- východní strana lesního masivu Kozí hory je také ohraničena obytnou zástavbou situovanou v k.ú. Žabovřesky, která dosahuje téměř až po její hřbet; nová zástavba na straně Komína je oproti tomu umístěna níže pod hřbetem Kozí hory a nechává lesní masiv více vyniknout; v trase stávající lesní cesty je přitom navržena obslužná komunikace, která bude tvořit jasnou hranici mezi zástavbou a krajinou;
- krajinný (zelený) klín tvořící rozmezí mezi Komínem a Žabovřeskami je tvořen zejména lesními pozemky Kozí hory, které jsou v majetku statutárního města Brna, jsou veřejně dostupné a vytváří významné rekreační zázemí obyvatel města;

pozemky privátní zahrádek takovou funkci plnit nemohou obdobně jako pozemky rodinných domů; zastavěním pozemků bývalých zahrádek tedy nedojde ke zhoršení dostupnosti a prostupnosti území (zahrádky byly oplocené a veřejnosti nepřístupné); zúžení území zeleného klínu tedy nebude mít faktický vliv na fungování území pro veřejnou rekreaci;

- zastavěním území nedojde k narušení dominantního postavení zeleného hřbetu Kozí hory, která bude vždy zástavbu významně přesahovat; výška zástavby v dotčené ploše je omezena na 2 nadzemní podlaží s plochou střechou nebo 1 nadzemní podlaží s šikmou střechou (viz kap. A.2.2.); v území se předpokládá realizace pouze několika rodinných domů s velkými zahradami, které vytvoří vhodný přechod mezi intenzivní řadovou zástavbou níže ležících ulic a volnou krajinou;
- Hodnota indexu podlažních ploch (IPP = 0,6) je stanovena tak, aby umožnila intenzivní a hospodárné využití území ve vazbě na okolní městskou zástavbu, přičemž je brán ohled na kvalitní prostředí a výjimečnost postavení tohoto území na okraji zástavby u rekreačního lesa s nádhernými výhledy do krajiny. Lze důvodně předpokládat, že území bude využito pro malý počet rodinných domů – vil, jejichž podlažní plocha bude zcela nesrovnatelná se standardními rodinnými domy a jejichž obdobu lze nalézt spíše v prvorepublikových vilách průmyslníků – vila Tugendhat, vila Stiassni, apod. Bude zahrnovat nejen prostory pro bydlení a reprezentaci ale ve větší míře také další servisní prostory které k charakteru takové zástavby patří (např. bazén). Domy budou zpracovány v nadstandardní kvalitě a budou vhodně využívat svažitého terénu a kvalitních výhledů do krajiny (obdobně jako vila Tugendhat). Hodnotu IPP pro toto území tedy není možné odvozovat od standardní městské zástavby rodinných domů, která je v okolí uvažována s IPP = 0,3–0,4, ale je možné ji zvýšit až na hodnotu 0,6, což odpovídá výše uvedenému charakteru zástavby – domu s hrubou podlažní plochou nadzemních podlaží 1 200 m² na pozemku s výměrou 2 000 m². Pro srovnání lze uvést, že hrubá podlažní plocha vily Tugendhat činí cca 2 300 m², z toho 1 645 m² ve dvou horních podlažích – pokud by byla umístěna na pozemku o výměře 2 000 m², IPP by odpovídalo dokonce hodnotě 0,8.

K tomu je nutné navíc poznamenat, že výška a typ zástavby jsou omezeny podmínkami uvedenými v kap. A.2.3. – území je určeno pouze pro rodinné domy s jedním nadzemním podlažím a podkrovím či ustoupeným podlažím, a proto nehrozí, že by zde vznikla zástavba vícepodlažních bytových domů.

Podotknout lze také to, že stejnou hodnotu IPP má v platném ÚPmB stanovenu blízká rozvojová plocha v obdobné poloze při ulici Uhlířově (BC, IPP = 0,6).

U.5 Urbánní a krajinné osnovy

V rámci navržené změny výkresu U.5 Urbánní a krajinné osnovy je upraveno vymezení následujících jevů:

- plochy proporcionálního rozvoje městských částí (návrhové plochy pro zástavbu);
- ostatní urbanizované území (stabilizované plochy zástavby);
- zelené klíny a krajinné komplexy.

Úprava ploch pro rozvoj městských částí a úprava ostatních urbanizovaných území vychází z výše popsanych změn Plánu využití území. Úprava rozsahu zelených klínů a krajinných komplexů se odvíjí od zmenšení původních ploch pro individuální rekreaci (ZPF-IR), přes které je tento prvek vymezen. Jeho rozsah byl tedy zmenšen tak, aby byl zachován princip jeho vymezení nad nezastavěným územím.

B.4. ZÁVĚR

V územní studii bylo prověřeno využití předmětné lokality včetně rozšíření rozvojových území pro zástavbu nad rámec dosud platného ÚPmB. Východiskem byly zejména podmínky stanovené v Územním plánu města Brna, současný stav území (majetkové vztahy, možnosti dopravní obsluhy), připravované záměry jednotlivých vlastníků a požadavky městských částí a statutárního města Brna.

Rozvojové území je určeno zejména pro výstavbu rodinných domů, pro jeho obsluhu byly vymezeny dostatečně široké koridory veřejných prostranství. Zajištění dobrých podmínek pro prostupnost území je podpořeno návrhem pěších propojení.

Územní studie svým řešením vytváří vhodné podmínky pro efektivní využití předmětné lokality pro rozvoj bydlení s maximálním důrazem na kvalitní obsluhu území a jeho prostupnost.

Resumé územní studie, které obsahuje návrh podmínek pro rozhodování v řešeném území a také návrh změny Územního plánu města Brna, je včetně výkresové části uvedeno v kapitole A. této dokumentace.

