

Ú z e m n í s t u d i e
R E K R E A Č N Í O B L A S T
P Ř E H R A D A
V ý s l e d n ý n á v r h



Objednatel: Statutární město Brno
Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

Zhotovitel: atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech
Ing.arch. Zbyněk Pech
Soběšická 27, 614 00 Brno
adresa atelieru a pro korespondenci
Hudcova 78, 612 00 Brno
tel. 541513597
era@volny.cz

Spolupráce: Ing. Vítězslav Vaněk

Číslo smlouvy: 0041110503490, 4113051809



Obsah

1.	Základní údaje	2
1.1.	Hlavní cíle řešení	2
1.2.	Vymezení řešeného území	2
1.3.	Použité podklady	2
2.	Širší vztahy	4
3.	Historie a současnost Brněnské přehrady	5
3.1.	Historický vývoj	5
3.2.	Současnost Brněnské přehrady v kontextu dosavadního vývoje	11
4.	Analýza	12
4.1.	Rozbor stávajícího využití území	12
4.2.	Limity využití území	12
4.3.	Obsluha území dopravou a technickou infrastrukturou	14
4.4.	Problémový výkres	14
5.	Vstupní teze koncepčního řešení	22
6.	Koncepce navrženého řešení	23
7.	Návrh funkčního využití území	25
8.	Základní obslužné systémy	30
9.	Bilance využití území	43
10.	Porovnání platného ÚPmB, konceptu ÚPmB a Územní studie rekreační oblasti	45
11.	Regulativy formulované územní studií	54
12.	Úprava regulativů ÚPmB	61
13.	Závěr – shrnutí vybrané problematiky	68

Grafická část

01	Širší vztahy	1 : 50 000
02	Rozbor stávajícího využití území	1 : 10 000
03	Limity a režimy využití území	1 : 10 000
04	Obsluha území dopravou a technickou infrastrukturou	1 : 10 000
05	Problémový výkres	1 : 10 000
06	Návrh cílového využití území	1 : 5 000
07	Návrh změn územního plánu města Brna - průmět změn do uspořádání území	1 : 5 000
08	Obsluha území technickou infrastrukturou – vodní hospodářství	1 : 10 000
09	Bilance využití území	
a 1	Vlastnické vztahy	1 : 10 000
a 2	Vyhodnocení vlastnických vztahů pro vybrané funkční využití	1 : 4 000

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1. Hlavní cíle řešení

Hlavní cíle řešení byly formulovány v Zadání Územně plánovacího podkladu (dále ÚPP) – Rekreační oblast přehrada.

S ohledem na stávající stav a vzhledem k pořizované Aktualizaci ÚPmB a pořizovanému novému Územnímu plánu (v současnosti projednávány koncept ve 3 variantách), vyvstává potřeba definovat jednoznačnou koncepci budoucího rozvoje tohoto specifického území.

Cílem materiálu je:

- navrhnout koncepci pro využívání Rekreační oblasti Přehrada,
- primárně pak pro krátkodobou individuální a hromadnou rekreaci Brňanů s volnočasovými aktivitami,
- vymezit v řešeném území funkční celky stejného charakteru,
- pro funkční celky navrhnout variantní řešení se stanovením podmínek využití a prostorové regulativy,
- definovat podmiňující investice pro odpovídající technickou a dopravní infrastrukturu.

V první fázi variantně zpracovaný územně plánovací podklad byl projednán s veřejností. Na základě vyhodnocení připomínek veřejnosti a městských částí byly zpracovány Zadávací podmínky pro dopracování územní studie. Tyto zadávací podmínky byly projednány v komisi Rady města Brna pro rozvoj města.

Výsledný návrh koncepce využití území Rekreační oblasti Přehrada bude jako územně plánovací podklad Odborem územního plánování a rozvoje MMB uplatněn jako:

- podklad pro Změny ÚPmB, a to především z hlediska funkčního využití území, regulativů využití území a upřesnění vymezení Rekreační oblasti Přehrada,
- podklad pro nový ÚPmB, tj. pro vypracování pokynů pro zpracování návrhu územního plánu.

1.2. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází severozápadní části města Brna na území městské části Brno - Bystrc (katastrální území Bystrc) a městské části Brno – Kníničky (katastrální území Kníničky). Rekreační oblast bezprostředně navazuje na katastrální území obce Rozdrojovice a Veverské Bítýšky.

Řešené území je shodné s novým vymezením Rekreační oblasti Přehrada.

Celková rozloha řešeného území je cca 831 ha.

1.3. Použité podklady

ÚPD:

- Územní plán města Brna, aktualizace k 04/2013
- Územní plán města Brna, varianty I, II, III, ARCH.design, 2010
- Územní plán města Brna 1994, Změna ÚPmB „Aktualizace ÚPmB“, návrh změny 2013, ÚAD studio, 2013

ÚPP:

- Regulační plán rekreační oblasti Brněnské přehrady, Arch. Kolofík, 2002
- Urbanistická studie "Okolí hradu Veveří", AAA STUDIO, s.r.o., 02/2002
- Urbanistická studie "Aquapark Bystrc – Nad dědinou", AAA STUDIO, s.r.o., 08/2005

- Investiční záměr – aktualizace, Zvýšení atraktivity Brněnské přehrady pro veřejnou rekreaci, OI MMB, 09/2011
- Studie odkanalizování a zásobování vodou pravého břehu Brněnské přehrady, Ing. Petr Havlas, BVaK, a.s., 11/2001
- Odkanalizování pravého břehu Brněnské přehrady – Napojení lokalit, Ing. Petr Havlas, 08/2002
- Zásobování vodou Brněnské přehrady – pravý břeh, napojení lokalit, BVaK, a.s., 08/2002
- Generel pěší dopravy na území města Brna, UAD STUDIO, 2010
- Generel cyklistické dopravy ve městě Brně, ADOS, 07/2010
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna, AQUA ENVIRO s.r.o., 2010
- Generel odvodnění města Brna – část vodovodní sítě
- Generel odvodnění města Brna – Generel kmenové stoky B
- Rekreační zóna Svratecké údolí, atelier ERA, 2004
- Územně analytické podklady města Brna, atelier ERA, 2012
- Koncepce rekreačního využití příměstských lesů města Brna, LHProjekt a.s., UAD STUDIO, LESPROJEKTBRNO, a.s., 2011

Digitální data:

- Polohopis – katastrální mapa, stav 04/2013
„Polohopisným podkladem je katastrální mapa, poskytnutá KÚ pro Jihomoravský kraj. Data polohopisného podkladu nesmí být dále samostatně šířena“
- Parcely rozdělené dle vlastnických vztahů, stav 06/2013
„Polohopisným podkladem je katastrální mapa, poskytnutá KÚ pro Jihomoravský kraj. Data polohopisného podkladu nesmí být dále samostatně šířena“
- Účelová mapa polohopisné situace
© Odbor městské informatiky Magistrátu města Brna
- Výškopis – vrstevnice vyhlazené
© Odbor městské informatiky Magistrátu města Brna
- Stavební objekty podle IBO
© Odbor městské informatiky Magistrátu města Brna
- Ortofotomapa města Brna, aktualizace 2012
© GEODIS BRNO

2. ŠIRŠÍ VZTAHY

Rekreační oblast Brněnské přehrady se nachází v severozápadní části administrativního území města Brna. Těžištěm rekreační oblasti je vodní nádrž postavená v letech 1936 až 1940. Leží 8 km severozápadně od středu Brna, mezi městskou částí Brno Bystrc, Brno Kníničky a Veverskou Bítýškou. Délka nádrže, měřeno od hráze k Veverské Bítýšce, je zhruba 10 km. Svou velikostí patří k menším vodním dílům (220 ha), je dvakrát menší než Vranovská přehrada (557 ha) a téměř osmkrát menší než nádrž Nové Mlýny (1 600 ha).



<http://www.mapy.cz/>

3. HISTORIE A SOUČASNOST BRNĚNSKÉ PŘEHRADY

3.1. Historický vývoj

(zdroj http://www.brnenskaprehrada.cz/p_hist.html)

Myšlenka vybudovat severozápadně od Brna na řece Svatce přehradu, vznikla už v době Rakouska-Uherska na začátku minulého století. Důvodů pro tuto stavbu bylo více – možnost regulace nestabilního toku řeky, která v době povodní způsobovala velké škody, získání zdroje vody pro město Brno, budoucí rekreační využití tohoto vodního díla a také řízení velikosti průtoku řeky pod přehradou, za účelem většího rozředění splašků z městské kanalizace

Existovalo několik předem známých lokalit, vhodných pro stavbu přehradu. Při posuzování důležitých hledisek (finanční náročnost celé stavby, hustota obyvatelstva a ekonomické ztráty v místě zátopu, rozloha zatopené plochy), bylo jako nejvhodnější vybráno údolí, ve kterém se nacházela obec Kníničky. V roce 1929 vydaly úřady povolení pro stavbu, krátce nato však byl původní projekt přepracován. Z tohoto důvodu došlo k zahájení stavebních prací až v roce 1936. Vystěhování přibližně 530 obyvatel Kníniček bylo dokončeno v roce 1937. Tato obec měla být přehradou zatopena. Jejím obyvatelům přidělil stát blízké náhradní pozemky, určené pro výstavbu nových domů. Ve vzdálenosti jednoho kilometru od původní obce, tak vznikla nová obec Kníničky.

Stavba přehradní hráze probíhala v době hospodářské krize. Cílem proto bylo, zaměstnat na ní co nejvíce dělníků za použití minimálního množství mechanizace. Součástí stavby byl pouze jeden kompresor, malý parní jeřáb a dvě větší míchačky na beton, který se rozvážel v ručních dvoukolových vozících a také se ručně pěchoval. Stavbu hráze komplikovaly od začátku povodně. Nejničivější přišla v srpnu roku 1938. Došlo k rozsáhlým škodám na staveništi, následkem povodňové vlny se zřítily i nově zprovozněný věžový jeřáb, postavený pro urychlení celého projektu. Přes tyto problémy stavební práce rychle pokračovaly, a v druhé polovině roku 1939 byla přehradní hráz před dokončením. Tohoto roku na podzim přišla další povodňová vlna, která velmi rychle zatopila celé údolí i se starou obcí Kníničky. Vše zmizelo pod vodou.

Nová přehrada dostala jméno Kníničská. Jako datum jejího vzniku, je uváděn rok 1940. Celkové náklady na stavbu činily 59 miliónů tehdejších protektorátních korun.

V období okupace (1940–1945) měl být v rámci dopravního spojení Vídeň – Vratislav postaven v těsné blízkosti hráze dálniční most, který měl překlenout údolí řeky Svatky.

Na jaře roku 1945 chtěla ustupující německá vojska vyhodit horní část hráze do povětří. Zásluhou hrázného Šikuly, který ruské velení včas varoval, bylo zabráněno poškození statiky hráze. Svému osudu však neušel betonový most pod hradem Veveří. Zbytky mostu zde zůstaly až do roku 2002. V roce 2003 byla na stejném místě postavena lávka pro pěší a cyklisty.



Po roce 1945 začala být přehrada využívána hlavně jako oblast rekreace a sportu. V roce 1946 zde zahájila provoz lodní doprava a počet návštěvníků prudce vzrůstal. V roce 1948 došlo k prodloužení tramvajové dopravy z Komína do staré Bystrce, což usnadnilo dostupnost k přehradě tisícům obyvatel Brna. Velké pláže s dobrým přístupem k vodě, možnost projížďky na lodi a v neposlední řadě pěkné okolí přehrady, se staly hlavními důvody vysoké návštěvnosti.

Padesátá léta se vyznačují především zvýšeným zájmem o výstavbu rekreačních objektů. Vznikaly první chatarské kolonie, svá rekreační střediska a chaty zde začaly stavět podniky a továrny. Na pravém břehu to bylo nejvíce znát v lokalitách Rakovec, Kozí horka a dále v oblasti směrem k Rokli, na levém břehu pak v lokalitě Osada a v prostoru mezi Sokolským koupalištěm a přehradní hrází. Chatová výstavba se stále rozrůstala a bylo nutné zajistit zásobování obyvatelstva potravinami, zejména v letních měsících. Také se zdokonalovalo dopravní spojení s městem.

V roce 1959 byla přehrada přejmenována na Brněnskou.

V dalších letech pokračovala výstavba chat a rekreačních středisek nezměněným tempem. Každý rok v letní sezóně přijížděly na přehradu tisíce rekreantů ze všech koutů republiky. Pamětníci na tuto dobu vzpomínají s úsměvem. Najít v odpoledních hodinách slušné místo na pláži, byl tehdy za pěkného počasí velký problém. Zvýšený zájem o tuto rekreační oblast však přinesl i první negativní dopady. Především se začala zhoršovat kvalita vody. Velký podíl na tom měly stovky nově postavených chat s nekvalitními žumpami, které často prosakovaly. Některé stavby pak byly vybaveny pouze přepadovými nádržemi (septiky). Po jejich naplnění se odpadová voda volně přelévala do okolní půdy. Hlavního znečišťovatele však tvořily obce nad přehradou, pouštějící svůj odpad z místních kanalizací přímo do řeky. Se stoupajícím znečištěním se začal ve vodě vyskytovat vodní květ (sinice), který svou schopností uvolňovat toxiny, může být nebezpečný pro lidi s citlivější pokožkou. Z hlediska rekreačního využití přehrady se jednalo o vážný problém, přetrvávající do dnešních dnů.

Brněnskou přehradu od jejího vzniku navštívily milióny obyvatel. Někteří sem jezdili v letních dnech na rekreaci, jiní o víkendech na svoje chaty nebo jen na procházku kolem vody. Našli se i jedinci, kteří si svoji chatu upravili pro celoroční pobyt a usadili se tady natrvalo. Vznikala zde nová přátelství, zůstávalo mnoho pěkných vzpomínek. Postupem let se tato přehrada stala velmi významnou rekreační oblastí pro Brno a jeho okolí.



Historické snímky:

(zdroj http://www.brnenskaprebrada.cz/hist_po1.html)









(c) L. Hřebačka

3.2. Současnost Brněnské přehrady v kontextu dosavadního vývoje

Rekreační oblast Brněnské přehrady si uchovala do dnešních dnů svůj význam jako rekreačního zázemí pro obyvatele města Brna (místo odpočinku a relaxace), i když období největšího masového využití v období 60. a 70. let se již nebude v budoucnu opakovat.

Za sedmdesát let existence Brněnské přehrady prošla celá společnost řadou změn, které měly dopad na její využívání.

- Přehrada byla dobudována v roce 1940 tedy v období 2. světové války. V krátkém poválečném období do roku 1948 se oblast kolem přehrady začala zaplňovat rekreačními aktivitami. Skutečné využívání oblasti Brněnské přehrady a její zapojení do organismu města je svázáno s masovým využíváním obyvateli města po roce 1948. Tato etapa byla úzce spjatá s tehdejšími životními způsoby odrážející počátky budování socialistické společnosti (popření soukromého vlastnictví, omezené možnosti cestování, mobilita obyvatel založená především na hromadné dopravě, rozvoj volnočasových aktivit vázaných především na aktivity výrobních podniků a jejich odborových organizací). Byla prosazována myšlenka rekreačního zázemí Brna dostupná pro všechny obyvatele a to bez ohledu na vlastnické vztahy. V rozporu s takto deklarovanými cíly došlo k postupnému rozdělení území na plochy využívané privátně (podniková rekreační zařízení, soukromé chaty v lese a na zemědělské půdě) a plochy volně využívané veřejností. Realizovaná výstavba nebyla dostatečně zajištěna z hlediska odpovídající obsluhy technickou infrastrukturou a dopravního napojení. V důsledku neúměrného zatížení území postupně docházelo k zhoršování celkové kvality rekreačního prostředí. Neřešené odkanalizování jak v oblasti přehrady, tak i obcí na horním toku Svratky, vedly k zhoršení kvality vody, přemnožení sinic a ve výsledku k omezení koupání v přehradě v letním období, čímž došlo k podstatnému omezení rekreačního potenciálu celé oblasti a poklesu její atraktivity.
- V následujícím období po roce 1989 se celkové společenské změny promítly i do oblasti Brněnské přehrady. Respektování soukromého vlastnictví spolu s uskutečněnými restitučními jasně rozdělily území na plochy soukromé a plochy veřejné. Soukromí vlastníci začali přemýšlet o možnostech využití svých pozemků, především o jejich ekonomickém zhodnocení. Postupně začalo docházet ke změnám využití území, které nebyly vždy v souladu s původními představami zakotvenými v územním plánu. Některé stavby byly realizovány mimo oficiální postupy stanovené stavebním zákonem, nebo byly hledány různé cesty umožňující výstavbu v plochách, kde byla dříve výstavba omezena. Takto vznikly z původních rekreačních objektů hotely, z chat objekty s možností trvalého bydlení, z objektů klubového sportu objekty individuální rekreace a na plochách rekreace objekty penzionů, které jsou využívány pouze k bydlení. Na druhé straně je nutno připomenout, že část ploch veřejně využívaných je doposud v soukromém vlastnictví.

Změny v životním stylu obyvatel po roce 1989 se odrazily především v daleko širší nabídce možností trávení volného času a turistiky (otevření možností cestování do celého světa a to jak soukromě, tak i prostřednictvím cestovních kanceláří), prudký růst individuální mobility (nárůst automobilizace až na stupeň 1:2), růst potřeb krátkodobé denní rekreace obyvatel města (růst nároků na kvalitu prostředí, vybavenost a dopravní dostupnost).

Je možno sledovat trend změny využití objektů k rekreaci na objekty k trvalému bydlení a to jak přestavbou chat a zahradních domků nebo výstavbou nových objektů na plochách určených k rekreaci.

Všechny výše popsané tendence ve výsledku vedou k omezování veřejně využitelných ploch ke krátkodobé rekreaci na Brněnské přehradě.

Pro zachování kvality rekreačního potenciálu přehrady je nutno jasně stanovit rozsah veřejně přístupných ploch a jejich charakter. Zároveň je nutno usměrnit rozvoj privátně využívaného rekreačního území. Budoucnost rekreační oblasti je potřeba hledat ve vyváženém vztahu veřejného a soukromého využívání území, kde soukromé aktivity neomezují možnosti veřejného využití přírodního potenciálu. Aktivity veřejné i soukromé vyžadují nezbytné investice do technické a dopravní infrastruktury pro zajištění kvality přírodního prostředí celé oblasti.

4. ANALÝZA

Pro potřebu vlastního návrhu byly provedeny průzkumy a rozbor řešení území. Poznání dnešního stavu bylo limitováno požadavky na rozsah a podrobnost zadaného územně plánovacího podkladu. Průzkum stávajícího stavu byl proveden komplexně v celém řešeném území (pěšky, na kole) tak, aby byla „nasáta“ dnešní podoba Brněnské přehrady, její fungování a její problémy. Tyto poznatky pak byly promítnuty do analytických výkresů a závěrečného problémového výkresu. V rámci dopracování územní studie byl opět proveden terénní průzkum, na základě kterého bylo rozhodováno při vymezování jednotlivých funkčních ploch. Aktualizovány byly limity využití území.

4.1. Rozbor stávajícího využití území

Stávající využití území vycházelo ze zpracovaných Územně analytických podkladů. Aktualizováno bylo na základě vlastních průzkumů, aktuálních leteckých snímků a informací z katastru.

Plochy byly sledovány ve struktuře:

Plochy stavební

- plochy bydlení
- plochy smíšené
- plochy zemědělské výroby
- plochy veřejné vybavenosti
- plochy sportu
- plochy hromadné rekreace
- plochy individuální rekreace na ZPF
- plochy individuální rekreace na PUPFL
- plochy dopravy
- plochy kolejové hromadné dopravy
- veřejné dopravní plochy a prostranství
- plochy technické vybavenosti
- plochy nové výstavby

Plochy nestavební - volné

- plochy městské zeleně
- plochy krajinné zeleně
- vodní plochy
- zemědělský půdní fond
- pozemky určené k plnění funkce lesa
- urbánní lada

Na základě podkladů OMI MmB (odboru městské informatiky) byly vyznačeny stavební objekty (IBO – identifikační body objektů). V mnoha případech neodpovídá evidovaný údaj skutečnému stavu a počtu realizovaných objektů.

4.2. Limity využití území

Identifikace a vyznačení limitů využití území v řešeném území bylo zpracováno na základě Aktualizace územně analytických podkladů města Brna 2012.

Limity využití území jsou rozděleny do třech skupin:

- Limity využití území

omezení vyplývající z právních předpisů (nezávislých na ÚPD)

- Zvláštní podmínky využití území

omezení vyplývající ze schválené ÚPD (ÚPmB v jeho aktuální podobě 2012)

- Informace o specifických vlastnostech území

omezení vyplývající z oborových podkladů

Limity využití území

Ochrana území využitelných přírodních zdrojů

- ochranná pásma vodních zdrojů II. stupně
- ochranné pásmo přehrady

Ochrana území z hlediska hodnot přírody, krajiny a zeleně

- přírodní park
- maloplošná zvláště chráněná území
- registrovaný významný krajinný prvek
- evropsky významné lokality - NATURA 2000
- významná zeleň dle vyhlášky města Brna

Ochrana památek a kulturních hodnot

- objekty zapsané v ústředním seznamu kulturních památek

Ochrana území před záplavami

- stanovená záplavová území
- vymezená aktivní zóna záplavového území

Ochrana dopravních ploch a staveb

- ochranná pásma silnic
- ochranná pásma letiště

ROZHODNUTÍ NEJVYŠŠÍHO SPRÁVNÍHO SOUDU

vymezení ploch a trasy rychlostní silnice R43 se všemi jejími objekty a stavbami včetně mimoúrovňových křižovatek s napojením na stávající silniční síť a včetně všech souvisejících ochranných pásem - zrušeno rozhodnutím Nejvyššího správního soudu s účinností od 27.5.2010

Zvláštní podmínky využití území - omezení vyplývající ze schváleného ÚPMB

Ochrana území z hlediska hodnot přírody, krajiny a zeleně

- biocentrum územního systému ekologické stability krajiny
- biokoridor územního systému ekologické stability krajiny
- významný krajinný prvek navržený k registraci
- liniová zeleň a uliční stromořadí

Informace o specifických vlastnostech území

Území geologických ekologických rizik

- bývalé skládky
- velmi složité základové poměry a nutný inženýrsko-geologický průzkum
- riziková oblast neogenních vod

Místa ke koupání se sledovanou kvalitou vody

- koupací místa

4.3. Obsluha území dopravou a technickou infrastrukturou

Odkanalizování území:

- kanalizace splašková
- kanalizace splašková – výtlač
- objekty - čerpací stanice

Zásobení vodou:

- vodovod pitný
- objekty – vodojem
- objekty - čerpací stanice
- objekty - automatická tlaková stanice

Zásobení plynem:

- plynovod STL

Zásobení elektrickou energií:

- vzdušné vedení VN
- kabelové vedení VN

Pěší a cyklistická doprava:

- turistické trasy
- nástupy do rekreační oblasti
- cyklotrasy

Silniční doprava:

- sběrné komunikace
- obslužné komunikace
- trasy kolejového systému hromadné dopravy
- veřejná parkoviště
- zastávky hromadné dopravy
- izochrona dostupnosti hromadné dopravy

Lodní doprava a sporty:

- trasy lodní dopravy
- zastávky lodní dopravy
- sportovní dráha pro veslování

4.4. Problémový výkres

Problémy k řešení, které byly zjištěny na základě provedených průzkumů a definované v Zadání územní studie, byly rozděleny do několika problémových okruhů a byly identifikovány v problémovém výkrese.

Záměry využití území

- funkční využití dle ÚPmB
- plochy sportu a rekreace - záměr konkrétního investora
Záměr na rozšíření hotelu Maximus Resort, Záměr na využití kempu Obora.

Rozvojové záměry

AQUACENTRUM celoměstského významu. Dlouho sledovaný zájem města Brna na výstavbu tohoto zařízení. Pro záměr zpracována urbanistická studie (Bystrc – Nad dědinou, 2005).

Investiční záměr města Brna - ZVÝŠENÍ ATRAKTIVITY BRNĚNSKÉ PŘEHRADY. Materiál zpracovaný v roce 2011. Předmětem investičního záměru je doplnění hygienického vybavení u nejexponovanějších pláží Brněnské přehradní nádrže v Rakovecké zátoky, u Sokolského koupaliště a na Kozí horce. Dále pak umístění nových a rekonstrukce stávajících rekreačních prvků. Cílem je zatraktivnit vybrané lokality pro brněnskou veřejnost a zvýšit rekreační potenciál přehrady. Součástí investice bude také rekonstrukce nekomfortních úseků, případně doplnění chybějících povrchů pěších cest a komunikací. Příprava záměru probíhá, zahájení realizace se předpokládá v roce 2014. Vybrané lokality:

- lokalita Sokolské koupaliště
- lokalita Rakovecká zátoka
- lokalita Kozí Horka
- lokalita Rokle

Záměr na realizaci AREÁLU VODNÍHO LYŽOVÁNÍ na Sokolském koupališti.

Záměry dopravní

- rychlostní komunikace R43 (úsek R43/1) - záměr ÚAP JMK aktualizace 2013
- záměr realizace cyklostezky - pravý břeh přehrady

Urbanistické problémy

Využití území formou rodinných penzionů

V průběhu naplňování územního plánu města Brna byla v oblasti Brněnské přehrady zneužita funkce ploch zvláštní rekreace (plochy sportu, rekreace...) pro výstavbu rodinných penzionů, které jsou ve skutečnosti rodinným bydlením.

Příklady

Lokalita Kozí horka



Lokalita Sokolské koupaliště
(po změně ÚPmB, původně ZPF)



Lokalita U Iva



Výstavba objektů pro rekreaci v rozporu s ÚPmB, realizace skrytých forem bydlení

Na území Rekreační oblasti Přebrada probíhá výstavba „staveb rodinné rekreace“, sloužící pro trvalé bydlení. Tento stav neodpovídá záměrům a regulacím stávajícího územního plánu.

Příklady

ZP – zastavěná plocha (50 – m² stávající regulace), podlažnost, OP – obestavěný prostor (230- m³ stávající regulace)

Lokalita Pod Tanečkovým

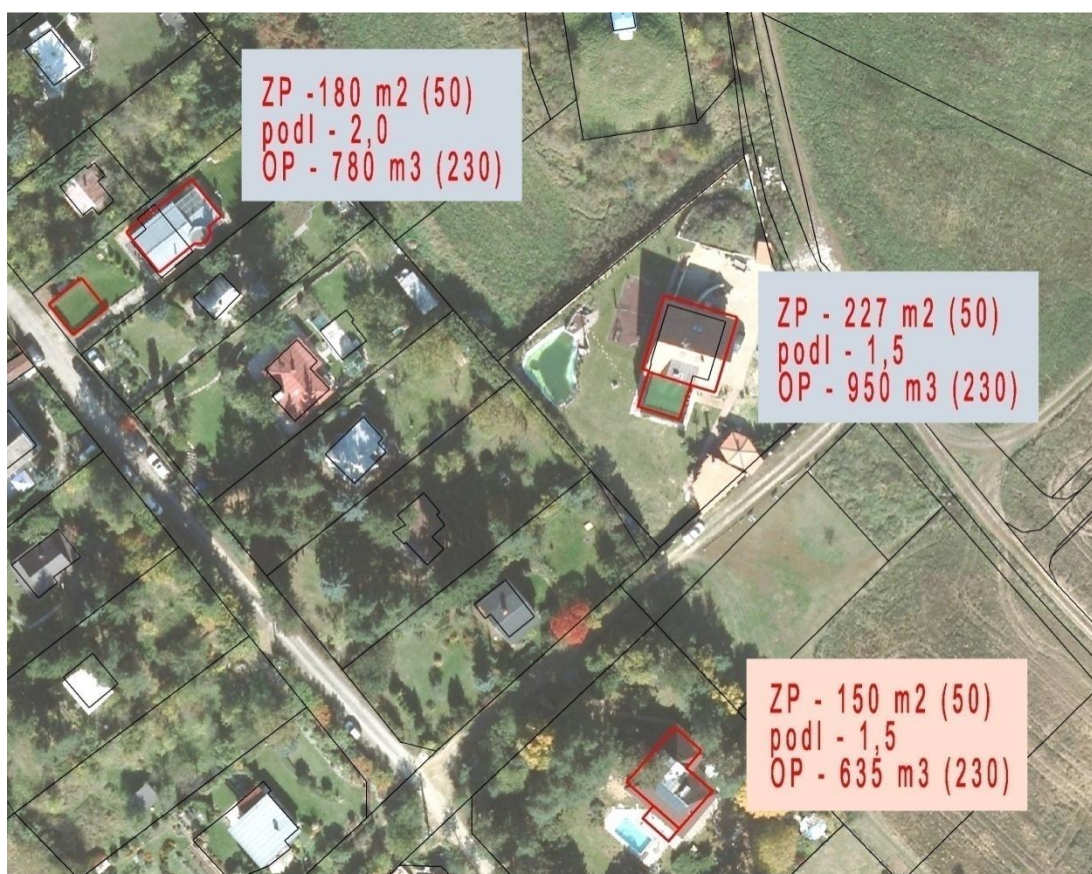


Lokalita Habrůvky





Lokalita Čihadla





Nedostatečná šířka veřejných prostranství zajišťující obsluhu území

Vzhledem k historickému charakteru využití území Brněnské přehrady pro individuální rekreaci a geomorfologii terénu, neodpovídají přístupové cesty stávajícím požadavkům na obsluhu území. Veřejná prostranství pro obsluhu jsou úzká, v některých případech vedou přes soukromé pozemky, sklony některých jsou mimo jakékoliv přijatelné parametry.

Příklady

Lokalita Chochola



Nevyužívané rekreační areály

Bývalé rekreační areály na Brněnské přehradě prošly od roku 1989 různým vývojem. Některé se stabilizovaly a nabízí své kapacity pro hromadnou rekreaci (OREA Wellness Hotel Santon, hotel Rakovec, Hotel Koží Horka, Hotel Maximus Resort, Penzion Marie).

Další skupinu tvoří zařízení, která hledají svou novou podobu (Kemp Obora, Jelenice). Požadovány jsou změny na využití, především pro různé formy tzv. rekreačního bydlení.

V některých příkladech se v těchto areálech realizuje bydlení. Bývalý hotel Fortuna slouží pro bydlení, v areálu na Chochole se realizuje rodinné bydlení.

Některé areály jsou v současnosti mimo provoz a je otázkou, jak budou v budoucnu využity (bývalý hotel SSM).

Příklady

Lokalita Rakovec



Lokalita Chochole



Areály lesní výroby s probíhající změnou využití

V řešeném území se nacházejí dva areály bývalé lesní výroby. Areál na Oboře, který sloužil také pro ubytování zaměstnanců, je z části v souladu se změnou územního plánu pro funkci bydlení využíván. Snahy jsou o další rozšíření využitelnosti tohoto areálu pro bydlení. Areál Na pile je v současnosti využíván pro individuální rekreaci, nově je zde realizováno rodinné bydlení.

Soukromé aktivity v dotyku s veřejnými plážemi

Na území mezi obvodovou komunikací přehrady a vodní hladinou se v současnosti nachází objekty a plochy pro individuální rekreaci. Tyto aktivity jsou v přímém dotyku s plážemi nebo se nachází v krajinné zeleni.

Problémy obsluhy technickou infrastrukturou

Pravý břeh Brněnské přehrady nemá vybudovanou městskou kanalizaci. Zásobení vodou na pravém břehu je zajištěno z lokálních zdrojů, které mají zhoršenou kvalitu pitné vody.

Dopravní problémy

Většina stávajících parkovišť nemá podobu plnohodnotných parkovacích ploch. Chybí odpovídající povrchy, vjezdy, výjezdy, organizace provozu a vypořádané vlastnické vztahy.

Oblast Sokolského koupaliště a Osady není pokryta dostupností z městské hromadné dopravy.

Pozemky plnící funkci lesa

PUPFL v řešeném území Rekreační oblasti Brněnské přehrady je definován jako Příměstské rekreační lesy města Brna. Podle zákona o lesích se jedná o lesy zvláštního určení – lesy příměstské se zvýšenou rekreační funkcí. Tyto lesy podléhají specifickým podmínkám hospodaření. Z hlediska územního plánování jsou plochy lesa pod obvodovou komunikací přehrady zařazeny buď do ploch krajinné zeleně, nebo do ploch veřejných pláží.

5. VSTUPNÍ TEZE KONCEPČNÍHO ŘEŠENÍ

Rekreační oblast Brněnská přehrada - charakteristika

- významné místo rekreace obyvatel města Brna a jeho návštěvníků
- druh rekreace vázaný na přehradní jezero
- primární využití území pro krátkodobou rekreaci Brňanů
- místo nabídky volnočasových aktivit pro obyvatele města
- možnosti celoročního využití

Rekreační oblast Brněnská přehrada - cíle

- zachování, podpora, ochrana přírodního a rekreačního fenoménu Brna
- zachování a ochrana veřejného využití území
- ochrana rekreačního území před nevhodnými funkcemi – různé formy bydlení, kongresová turistika
- zajištění úměrného kapacitního využití rekreačního území
- zajištění odpovídající obsluhy rekreačního území

Rekreační oblast Brněnská přehrada - základní funkční celky využití území

veřejné

- občanské vybavení veřejné
- veřejné pláže
- sport a pohybové aktivity veřejného charakteru

soukromé

- občanské vybavení komerční
- sport a pohybové aktivity komerčního charakteru
- zábavní centra
- rekreace pobytová hromadná
- rekreace pobytová rodinná
- rekreace pobytová na ZPF a PUPFL
- rekreace pobytová ostatní

6. KONCEPCE NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Brněnská přehrada je významným a neopomenutelným místem rekreace obyvatel města Brna. Přehrada a její okolí nabízí širokou škálu veřejně přístupných ploch pro každodenní krátkodobou rekreaci Brňanů, která je oblíbenou formou trávení volného času. Vedle veřejně přístupných ploch soustředěných převážně kolem vodní plochy přehrady a veřejně přístupných sportovních a volnočasových aktivit, historicky vznikly i soukromé plochy individuální rekreace. Všechny formy rekreace vzniklé v oblasti přehrady za dobu jejího fungování doznaly řady změn, které odrážejí na jedné straně vývoj životního stylu obyvatel a na straně druhé měnící se požadavky na kvalitu poskytované rekreace. Zvyšují se nároky na prostorový komfort a technický pokrok umožňuje netradiční řešení výstavby a technické obsluhy území.

Promítnutí návrhu dlouhodobé koncepce rozvoje Brněnské přehrady do návrhu řešení funkčního a prostorového uspořádání území:

Jedním z hlavních cílů dlouhodobé koncepce promítnuté do návrhu řešení je zachování a stabilizaci územního rozsahu a rozmístění veřejně přístupných ploch, které určuje pro Brňany zažité fungování přehrady a jejího okolí. Toho je dosaženo návrhem rozmístění veřejných pláží, sportu a pohybových aktivit veřejného charakteru s odpovídající obsluhou veřejného vybavení, dopravou (veřejná parkoviště) a městskou technickou infrastrukturou. Pro tyto veřejné plochy jsou územní studii stanoveny regulativy definující využití území pro stabilizaci či rozvoj. Vedle veřejných ploch navrhuje územní studie možnosti využití i pro soukromé a komerční účely, doplňující celkový charakter Rekreační oblasti Brněnské přehrady. Stabilizována je individuální rekreace v lese a na zemědělské půdě. S rekreačním využitím se počítá i na nově vymezených plochách pobytové rekreace rodinné. Stabilizována je rekreace pobytová hromadná, u které se předpokládá minimální nárůst ubytovacích kapacit. V okrajových částech rekreační oblasti, při významných nástupech, jsou navrženy plochy pro sport a pohybové aktivity komerčního charakteru. Nová plocha definovaná jako zábavní centrum je navržena spolu s komerčním občanským vybavením při hlavním nástupu na Brněnskou přehradu u přístaviště.

Navržené řešení stabilizuje stávající veřejné pláže kolem vody a navrhuje jejich rozšíření pásem nových pláží na Sokolském koupališti a mezi přístavištěm a Rakovcem. Na tyto pláže navazují nově navržené plochy sportu a pohybových aktivit veřejného charakteru. Při hlavním nástupu na Brněnskou přehradu je pod ulicí Rakoveckou situováno zábavní centrum. Pro obsluhu veřejných volnočasových aktivit slouží stávající tradiční místa komerčního vybavení (U Šuláka, Rakovec, Rokle), posílená návrhem o další rozvojové plochy v lokalitách Přístaviště, Chochola a v nástupu od Kníniček. Návrh ploch pro sport a pohybové aktivity komerčního charakteru, v podobě Aquaparku, je v souladu s dlouhodobou koncepcí situován nad ulici Rakoveckou pod sídliště Bystrc. Další nová lokalita pro tyto sportovní aktivity je navržena v prostoru U Iva (nad Kníničkami) a v nástupu na Brněnskou přehradu od Rozdrojovic. Stávající areály lodních sportů jsou stabilizovány a doplněny o dvě nové aktivity tohoto charakteru v lokalitě U kotvy a na konci Sokolského koupaliště, před Osadou.

Stávající hromadná pobytová rekreace je stabilizovaná, připouští se dostavba doprovodnými službami a rozvoj na nezastavitelných plochách pro volnočasové aktivity těchto zařízení. Nová plocha hromadné rekreace, za podmínky regulovaného počtu ubytovaných prověřeného v územní studii, je navržena pouze v lokalitě Obora.

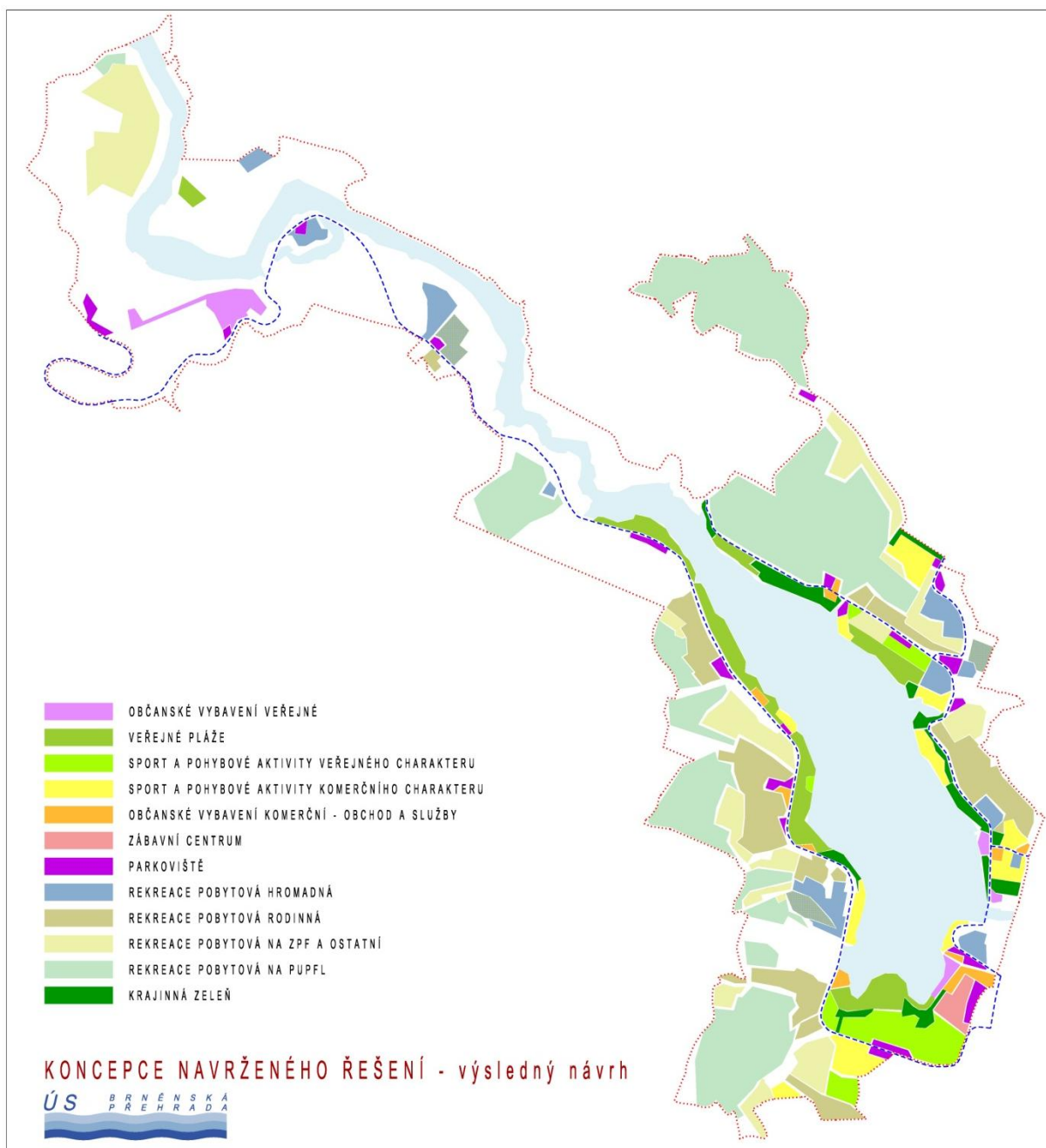
V rámci Rekreační oblasti Brněnská přehrada jsou nově stanoveny plochy pobytové rekreace rodinné ve stavbách rodinné rekreace (stavby bez omezení zastavěné plochy, dle platné legislativy). Na základě analýzy stávajícího stavu a vyhodnocení územních předpokladů pro návrh stavebních ploch byly tyto plochy vymezeny nad plochami definovanými stávajícím územním plánem jako plochy s objekty pro individuální rekreaci (vyznačené jako „překryvná funkce“ nad plochami ZPF). Tyto nové návrhové plochy jsou situovány do oblastí na obou březích přehrady. Využití ploch pobytové rekreace rodinné je možné pouze za předpokladu, že budou splněny požadavky na obsluhu a požadavky prostorového uspořádání této funkce v území. Především jde o zajištění napojením na veřejnou kanalizaci a zajištění přístupnosti z veřejných dopravních ploch a prostranství.

Individuální pobytová rekreace na ZPF je stabilizovaná, s možností minimálního rozvoje na pozemcích splňujících podmínky plošné velikosti. Pobytová rekreace v lese je stabilizovaná, bez možnosti dalšího rozvoje. Stabilizovány jsou aktivity individuální rekreace (převážně soukromé) historicky se nacházející mezi obvodovou komunikací přehrady a vodní hladinou, které nenarušují hlavní účel využití veřejných pláží.

Obsluha hromadnou dopravou je komfortně zajištěna v nástupu na přehradu U přístaviště a po jejím levém břehu. V návaznosti na posílení významu Sokolského koupaliště o veřejné volnočasové aktivity, je navržena také obsluha této části přehrady hromadnou městskou dopravou. Individuální doprava je zajištěna po obou březích přehrady a je navržena síť veřejných parkovišť, pokrývající požadavky na odstavování vozidel v Rekreační oblasti. Z hlediska technické infrastruktury je navrženo prodloužení stávající veřejné kanalizace po pravém břehu přehrady, až po Oboru. Zároveň je po pravém břehu navržena výstavba veřejného vodovodu.

Vymezení rekreační oblasti v sobě zahrnuje i chatovou oblast nad Rozdrojovicemi. Výsledný návrh předpokládá zatížení Brněnské přehrady asi 20 000 rekreanty a návštěvníky.

Návrhem řešení jsou zajištěny podmínky pro existenci veřejných i soukromých aktivit ve vzájemné vyváženosti, která dává předpoklady fungování rekreační oblasti jako celku. Případné další změny ve prospěch ploch individuální rekreace musí být vždy posouzeny s ohledem na základní koncepční teze, aby nedošlo k narušení vyváženosti veřejných a soukromých zájmů v rozvoji území.



7. NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Občanské vybavení veřejné

Občanské vybavení veřejné je v rekreační oblasti Brněnské přehrady (řešené území) představováno dvěma stávajícími aktivitami:

- hradem Veveří s kostelem Nanebevzetí Panny Marie
- areálem hasičů a říční policie

Areál hradu Veveří představuje významnou historickou památku celoměstského a nadměstského významu. Areál hasičů a říční policie je sídlem veřejné ochrany území Brněnské přehrady. Oba areály jsou v rámci územní studie stabilizovány.

Veřejné pláže

Územní studie vymezuje plochy veřejných pláží, jako novou funkci městské zeleně. Z hlediska dalšího rozvoje Brněnské přehrady sehraávají pláže důležitou roli pro stabilizaci veřejného prostoru určeného pro veřejnou rekreaci u vody. Veřejné pláže se nacházejí v prostoru mezi obvodovou komunikací přehrady a vodní hladinou.

Stávající veřejné pláže se nachází v lokalitách:

- Rakovec
- Kozí horka
- Rokle
- Sokolské koupaliště
- u Junácké louky
- nuda pláž - Na osadě

Nové veřejné pláže jsou navrženy v lokalitě Rakovec a Sokolské koupaliště.

Pro tuto funkci jsou územní studií definovány principy funkčního využití území:

- ***zajištění podmínek pro volný pohyb a pobyt rekreujících se obyvatel na veřejně přístupných plochách nabízející kontakt s vodní hladinou přehrady***

Sport a pohybové aktivity veřejného charakteru

Územní studie vymezuje plochy sportu a pohybových aktivit veřejného charakteru, jako novou funkci městské zeleně. Z hlediska dalšího rozvoje Brněnské přehrady jsou tyto plochy lokalizovány v přímé návaznosti na plochy veřejných pláží. Spolu pak vytváří základní veřejný rekreační prostor Brněnské přehrady.

Jako stávající plochy tohoto charakteru jsou vymezeny a stabilizovány lokality:

Nové plochy sportu a pohybových aktivit veřejného charakteru jsou navrženy v různém rozsahu v těchto lokalitách:

- Kozí horka (půjčovna loděk)
- Sokolské koupaliště
- Přístaviště - Rakovec (pod ulicí Rakoveckou)
- nad Aquaparkem

Pro tuto funkci jsou územní studii definovány principy funkčního využití území:

- ***zajištění podmínek pro sportovní aktivity pro širokou veřejnost především na městských pozemcích v rekreační oblasti. Jedná se o zařízení s volným přístupem veřejnosti***
- ***zajištění převahy nezastavěné plochy nad zastavěnou***
- ***zachování a ochrana funkce městské zeleně***

Sport a pohybové aktivity komerčního charakteru

Tato funkce je územní studii navržena převážně v souladu s územním plánem, přesněji však definuje tuto funkci jako zastavitelnou plochu sportu komerčního charakteru. Stabilizovány jsou stávající plochy sportů vázaných na vodní hladinu a areál bývalého Sokolského koupaliště. Jako nová významná funkce tohoto charakteru je navržena plocha při vstupu do Rekreační oblasti od Rozdrojovic. Další významná plocha je navržena v lokalitě U Iva, při nástupu do Rekreační oblasti z Kníniček. Potvrzena je lokalita nad Rakovcem jako plocha vhodná pro realizaci městského Aquaparku.

Pro tuto funkci jsou územní studii definovány principy funkčního využití území:

- ***zajištění podmínek pro sportovní aktivity (výkonnostní sporty, sporty nesoutěžního a rekondičního charakteru) především na soukromých pozemcích v rekreační oblasti. Jedná se o sportovní aktivity jak klubového charakteru, tak i pro širokou veřejnost***

Vybavení specifické – zábavní centrum

Zábavní centrum by mělo doplnit atraktivitu Brněnské přehrady o atrakce a volnočasové aktivity. Zajištěna musí být volná přístupnost veřejnosti, provoz je však zajišťován soukromým sektorem na komerční bázi.

Zábavní centrum je navrženo v návaznosti na významné aktivity při hlavním nástupu do rekreačního území Brněnské přehrady u přístaviště. Návrh vychází také z reálných vlastnických vztahů, kdy jde v této lokalitě převážně o soukromé vlastnictví pozemků.

Pro tuto funkci jsou územní studii definovány principy funkčního využití území:

- ***zajištění podmínek pro různé aktivity veřejné zábavy (kultura, sport, relaxace, poznávání) pro aktivní využití volného času na komerční bázi. Jedná se o zařízení s volným přístupem veřejnosti***

Občanské vybavení komerční – obchod a služby

Plochy občanského vybavení komerčního zajišťují potřebné vybavení rekreačních aktivit. Situovány jsou v nástupech k Brněnské přehradě a v dotyku s veřejnými plážemi.

Stávající zařízení se nachází v lokalitách:

- Rakovec
- Kozí horka
- Rokle
- U Iva
- U Šuláka (na Osadě)

Nově jsou tyto aktivity navrženy v lokalitách:

- Přístaviště

- Kozí horka (pod Chocholou)
- U Iva (nad Kníničkami)

Pro tuto funkci jsou územní studií definovány principy funkčního využití území:

- ***zajištění podmínek pro realizaci doplňkových komerčních aktivit v rekreační oblasti. Jedná se především o stravovací a obchodní aktivity***

Rekreace pobytová hromadná

Územní studie vymezuje plochy rekreace pobytové hromadné. Tato funkce prošla vývojem od velkých rekreačních zařízení až po dnešní penziony rodinného typu, které jsou majiteli zneužity pro skryté rodinné bydlení na přehradě.

Územní studie stávající zařízení stabilizují. Nepřipouští však další zvyšování jejich ubytovací kapacity. Další rozvoj těchto areálů je možný bez výstavby nových objektů s doplněním sortimentu doprovodných služeb.

Stávající zařízení se nachází v lokalitách:

- Přístaviště
- Kozí horka
- Sokolské koupaliště
- Jelenice
- Obora
- Nad Junáckou loukou

Navrhována je pouze jedna lokalita pro možnou výstavbu zařízení hromadné rekreace:

- Obora

V návrhové ploše se předpokládá stanovení přípustného počtu ubytovaných v rámci požadovaného zpracování podrobnější územní studie.

Pro tuto funkci jsou územní studií definovány principy funkčního využití území:

- ***zajištění podmínek pro hromadnou rekreaci obyvatel na soukromých pozemcích v rekreační oblasti***
- ***umožnění dostavby stávajících objektů hromadné rekreace doprovodnými službami (wellness, zázemí pro sportovní aktivity....)***
- ***umožnění rozvoje stávajících areálů formou volných ploch bez možnosti výstavby objektů pro rozšiřování ubytovacích kapacit***
- ***nezvyšování ubytovacích kapacit stávajících zařízení***
- ***stanovení ubytovací kapacity v návrhových plochách hromadné rekreace individuálně***

Rekreace pobytová na ZPF

Územní studie vymezuje plochy pobytové rekreace na zemědělské půdě. Jedná se o stabilizovanou funkci s minimální možností územního rozvoje. V návrhu dalšího rozvoje Brněnské přehrady byl řešen problém možné transformace těchto ploch na plochy s možností realizace staveb pro rodinnou rekreaci (bez omezení velikosti). Tato možnost je řešena návrhem nové funkční plochy - „Rekreace pobytová rodinná“. Rozsah těchto nových funkčních ploch je pak v přímé úměře ke stabilizovaným plochám pobytové rekreace na ZPF.

V plném rozsahu jsou stabilizovány lokality:

- Mečkov
- Habrůvky – „spodní“ část“

Pro tuto funkci jsou územní studií definovány principy funkčního využití území:

- **využití volného času v objektech na ZPF a souvisejících plochách okrasných, rekreačních a užitkových zahrad a volných rekreačních ploch**
- **umožnění rekonstrukce a dostavby stávajících objektů do 50 m² nebo rekonstrukce do velikosti stávající zastavěné plochy**
- **výstavba nových objektů do 50 m² celkové zastavěné plochy s minimální velikostí pozemku 500 m²**

Rekreace pobytová na PUPFL

Územní studie vymezuje plochy individuální a hromadné pobytové rekreace v lese. Jedná se o stabilizovanou funkci bez možností územního rozvoje.

Vymezeny jsou plochy individuální pobytové rekreace v lese:

- Osada
- Rakovec
- Chochola
- Pod Tanečkovým
- Jelenice
- Nad Rozdrojovicemi)

Pro tuto funkci jsou územní studií definovány principy funkčního využití území:

- **využití volného času v objektech na PUPFL**
- **umožnění rekonstrukce a dostavby stávajících objektů do 50 m² nebo rekonstrukce do velikosti stávající zastavěné plochy**
- **nepřípustná je výstavba nových objektů**

Rekreace pobytová ostatní

Územní studie identifikovala na základě analytické části dokumentace existenci individuální rekreace na území mezi obvodovou komunikací přehrady a vodní hladinou. Jedná se o převážně soukromé využití pozemků k rekreaci, které se nacházejí v dotyku s veřejnými plážemi.

Návrh územní studie vyhodnotil tuto lokalizaci stabilizovaných rekreačních aktivit jako nerušící, bez vlivu na stabilizované i návrhové plochy veřejných pláží. Pozemky těchto aktivit jsou pro veřejné pláže málo využitelné. Vytvářejí přirozené stabilizované přechodové plochy mezi plážemi, krajinnou zelení a veřejným dopravním prostranstvím.

Vzhledem k rozmanitému stavu vlastnických vztahů u těchto ploch by mělo dojít k jejich narovnání ve prospěch uživatelů.

Pro tuto funkci jsou územní studií definovány principy funkčního využití území:

- **respektování stávajícího stavu, kdy nedochází k narušení hlavního účelu využití území mezi obslužnou komunikací a vodní hladinou (potřeba narovnání vlastnických vztahů)**
- **umožnění rekonstrukce a dostavby stávajících objektů do 50 m² nebo rekonstrukce do velikosti stávající zastavěné plochy**
- **nepřípustná je výstavba nových objektů**

Rekreace pobytová rodinná

Územní studie řeší problém s nastoleným trendem, kdy narůstají požadavky na realizaci staveb pro rodinnou rekreaci v Rekreační oblasti přehrad. Tato výstavba se již realizuje, přičemž je různou formou obcházen zákon.

Na základě projednání konceptu územní studie jsou plochy rekreace pobytové rodinné navrženy v lokalitách:

- Čihadla
- Sokolské koupaliště
- Pod ulicí Kachlíkovou
- Kočičí žleb
- Kozí horka
- Rokle
- Na pile

Pro tuto funkci jsou územní studií definovány principy funkčního využití území:

- **zajištění podmínek pro individuální rekreaci obyvatel ve stavbách pro rodinnou rekreaci na soukromých pozemcích v rekreační oblasti**
- **stanovení velikosti staveb pro rodinnou rekreaci dle Vyhlášky č.501/2006 Sb.**
- **stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění stavby pro rodinnou rekreaci**
- **stanovení intenzity využití území (IPP, IZP)**
- **podmínění výstavby staveb pro rodinnou rekreaci napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

8. ZÁKLADNÍ OBSLUŽNÉ SYSTÉMY

Individuální automobilová doprava

Dopravní obsluha „Rekreační oblasti Brněnské přehrady“ je individuální dopravou zajišťována jak z pravého tak i z levého břehu přehrady.

Po pravém břehu přehrady je vedena trasa krajské silnice II. třídy - II/384 která je napojena v Brně na silnici I/42 (velký městský okruh) v prostoru Žabovřeských luk. Silnice II/384 je ukončena u hradu Veveří, kde se napojuje na krajskou silnici II. třídy - II/386 (Kuřim - Veverská Bítýška – Ostrovačice).

Tato silnice tvoří hlavní dopravní páteř celého území a slouží k převedení dopravy mezi Brnem a Veverskou Bítýškou. Je po ní vedena autobusová trasa IDS (linka 303) a zároveň slouží k zajištění obsluhy všech aktivit na pravém břehu přehrady.

Dopravní obsluha levého břehu přehrady je zajištěna pouze pro jihovýchodní část území a to místní obslužnou komunikací, která spojuje oblast přístaviště s oblastí u Sokolského koupaliště, a dále pokračuje na Rozdrojovice. Dopravní obsluha aktivit v této části přehrady je vedena pouze od Rozdrojovic. Ve střední části existuje dopravní propojení místních komunikací na Kníničky a to ulicí Rekreační.



Doprava v klidu

V řešeném území jsou navrženy plochy veřejných parkovišť, jejich cílem je pokrýt potřebné kapacity parkování pro veřejné plochy, tedy plochy veřejných pláží a plochy pro sport a pohybové aktivity veřejného charakteru. Zároveň byla kapacita veřejných parkovišť využita i pro plochy zábavního centra.

Pro ostatní stavební plochy je nutno potřebnou kapacitu dopravy v klidu zajistit na vlastních pozemcích jednotlivých ploch.

Byly sledovány tyto oblasti s potřebou zajištění parkování na veřejných parkovištích:
hrad Veveří, Rokle, Osada, Pod Tanečkovými, Kozí horka, Sokolské koupaliště a Rakovec – přístaviště.

U jednotlivých lokalit bylo sledováno:

využití území

stav	návrh	
		veřejná parkoviště
		veřejné občanské vybavení
		veřejné pláže
		zábavní centrum
		sport a pohybové aktivity veřejného charakteru
		komunikace a prostranství místního významu

způsob řešení potřebných kapacit parkování:

----- oblasti s potřebou zajištění veřejného parkování

 905

kapacita parkoviště (hrubý odhad)

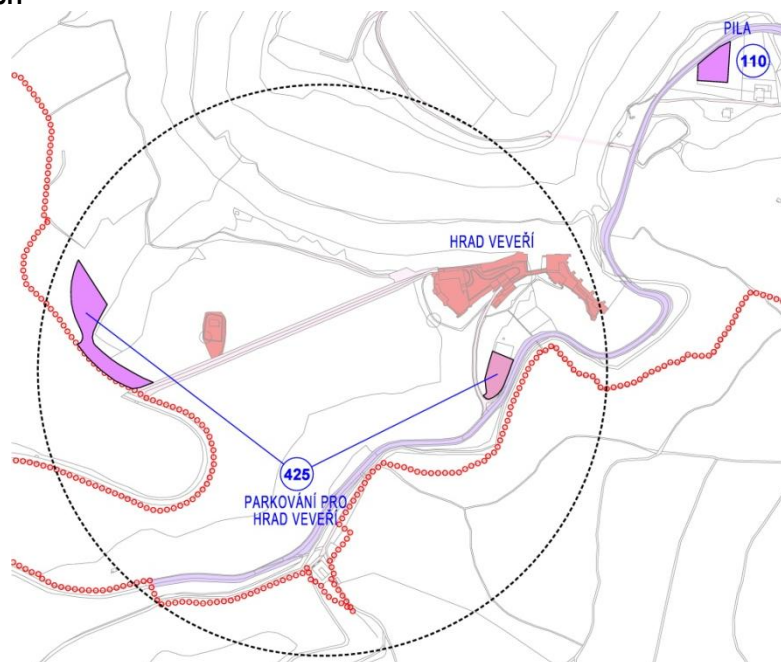
 850
350

zátížení plochy (odhad počtu návštěvníků)
potřeba parkovacích kapacit (poměr 1 : 6)

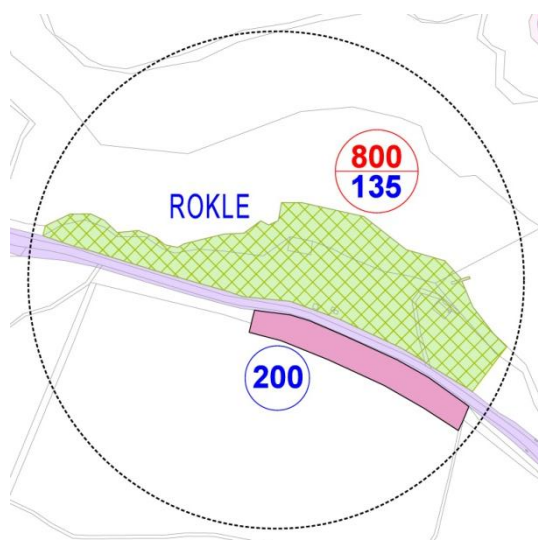
○○○○○○○

bilancované území Brněnské přehrady

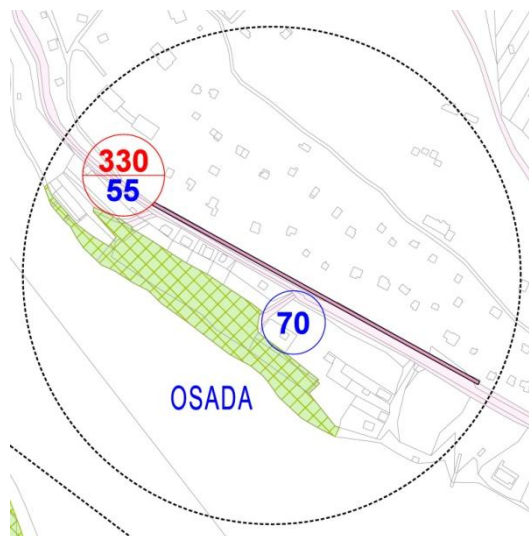
Lokalita - hrad Veverí



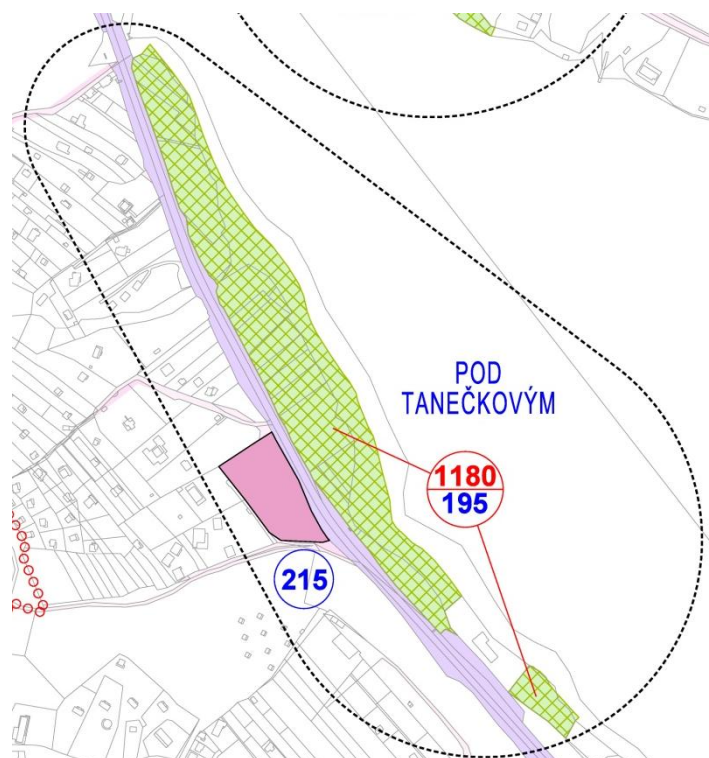
Lokalita – Rokle



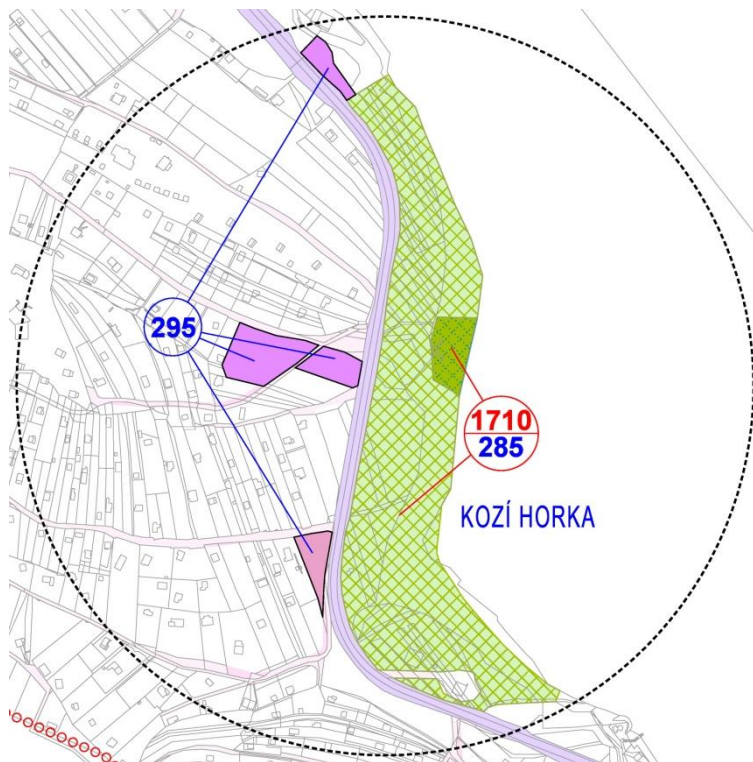
Lokalita – Osada



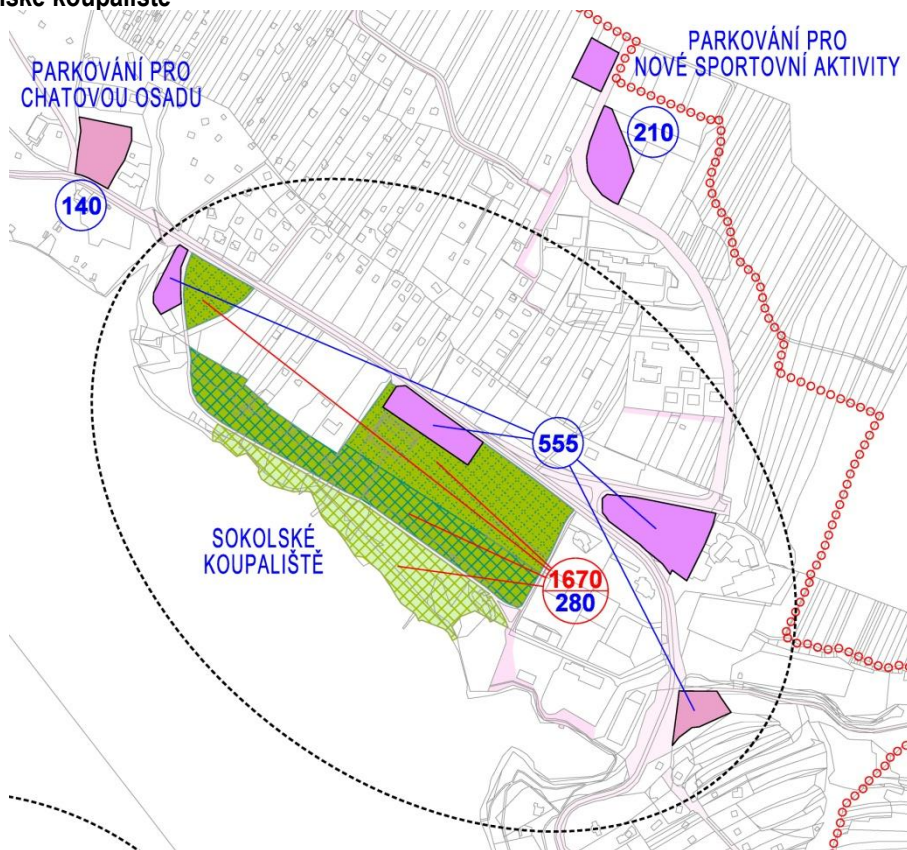
Lokalita - Pod Tanečkovými



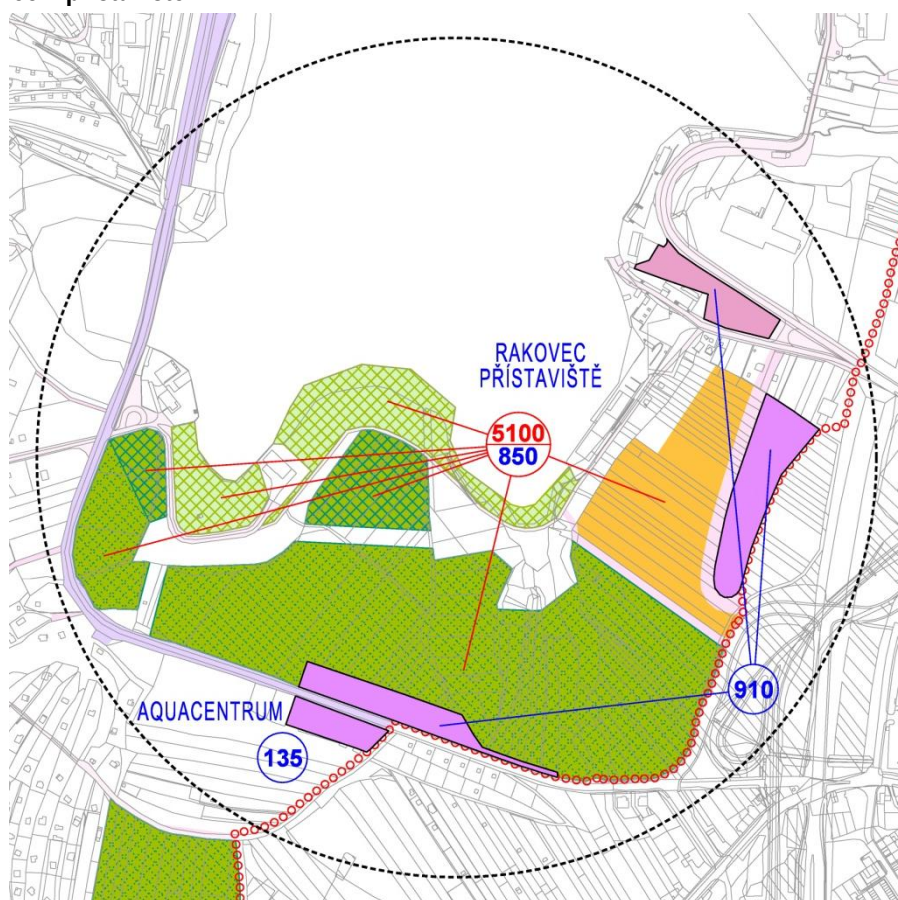
Lokalita - Kozí horka



Lokalita -Sokolské koupaliště



Lokalita -Rakovec – přístaviště



Souhrn - bilance veřejného parkování v řešeném území

<i>lokality</i>	<i>kapacita parkovišť (parkovací místa)</i>	<i>zatížení území (počet návštěvníků)</i>	<i>potřeba parkování (parkovací místa)</i>	<i>rozdíl (parkovací místa)</i>	<i>Poznámka</i>
hrad Veveří	425				pokrytí potřeb hradu Veveří
Rokle	200	800	135	+65	nabídka při vstupu do Podkomorských lesů
Osada	70	330	55	+15	
Pod Tanečkovými	220	1180	195	+25	
Kozí horka	295	1710	285	+10	
Sokolské koupaliště	555	1670	280	+275	vyšší nabídka z důvodu nepokrytí hromadnou dopravou
Rakovec – přístaviště	910	5100	850	+60	možno očekávat nižší potřebu, lokalita je v dosahu TRAM

Veřejná hromadná doprava, lodní doprava

Nejvýznamnějším nástupním místem na Brněnskou přehradu je Přístaviště a je z hlediska hromadné dopravy pokryto jak zastávkami tramvají, tak autobusů.

Pravý břeh přehrady je již v současnosti pokryt trasami IDS (integrováný dopravní systém) hromadné dopravy. Návrh předpokládá nové rozmístění zastávek tak, aby byla pokryta dostupnost veřejných pláží. Navržena je obsluha hromadnou dopravou také levého břehu přehrady, pro oblast Sokolského koupaliště

Lodní doprava je v územní studii stabilizována jak v trasování, tak v lokalizaci a v počtu zastávek.



Cyklistická doprava

Z hlediska cyklistické dopravy vychází návrh územní studie z Generelu cyklistické dopravy města Brna.

Generelem je navržena změna vedení cyklotrasy do polohy mimo stávající silnici. Navrženo je trasování vedené z velké části po veřejných plážích. V rámci výrobních výborů bylo toto trasování zpochybněno, z důvodu možného ohrožení rekreatantů na plážích. Je nad rámec této studie, aby tento problém řešila. K návrhu výsledného konkrétního trasování této významné cyklistické trasy musí dojít v rámci Generelu cyklistické dopravy a dalších stupňů projektové přípravy.



Turistické trasy, místa nástupů do rekreační oblasti, pěší promenády

Okolí Brněnské přehrady je bohatě protkáno turistickými trasami. V mnoha případech tyto trasy na přehradě končí nebo začínají. V tomto kontextu jsou územní studii definovány nástupy do Rekreační oblasti Brněnské přehrady. V oblasti hradu Veveří jsou to trasy z Pohádky máje a od Veverské Bítýšky. Dále pak jsou to nástupy od Rozdrojovic a Kočičím žlebem na Rakovec. Nástupy z Přístaviště, od hráze a od Kníniček jsou významné pro obyvatele Brna.

Významným fenoménem ve fungování brněnské přehrady v mimosezónním období jsou pěší promenády. Stávají se cílem procházek tisíce brňanů, kteří o víkendu korzují po obou březích přehrady. V letní sezóně jsou tyto pěší procházky často kombinovány s atraktivní lodní dopravou.



Technická infrastruktura

Zásobení vodou

Na zásobování vodou této oblasti byl vypracován BVK a.s. v roce 2002 podrobný záměr, který je pro nový územně plánovací podklad plně využitelný. V současné době je území kolem přehradního jezera zásobena ze tří zdrojů.

Na levém břehu jsou osady a objekty zásobeny z brněnské vodovodní sítě s řídicím vodojemem „Kníničky“ (400m³, 295 m n.m.). Ten nahradil zrušený starý vodojem (60 m³, 287,7 m n.m., pro oblast Čihadla). Tento stav se prakticky nemění, stávající i nové objekty lze napojit na stávající veřejné řady (přípojky, sdružené přípojky).

Na pravém břehu jsou dva hlavní zdroje vody:

- pro oblast Chochola je to místní zdroj (studna s vydatností průměrně 0,35 l/s a jen mikrobiologickým čištěním) s ČS do vodojemu (50 m³, 341,7 m n.m.) včetně gravitačních rozvodů,
- pro oblast Jelenice je to místní potok s úpravou vody 0,5 l/s a čerpací stanicí (akumulace 30 m³, 235,5 m n.m.) do vodojemu Jelenice (50 m³, 312 m n.m.) a včetně rozvodů.

Pro ostatní oblasti jsou to pak z hlediska zásobení vodou soukromé studně. Všechny zdroje mají zhoršenou kvalitu pitné vody.

V návrhu se předpokládá zrušení místních zdrojů a přivedení pitné vody z městského vodovodu v množství $Q_p=190$ m³/den (2,2 l/s) v mimosezonní době a 660 m³/den (7,6 l/s) v sezoně a to do celé oblasti na pravém břehu přehrady až po Oboru. Zdrojem tohoto nového tlakového pásma 3.12 bude akumulární nádrž (2x1500 m³, 299,0 m n.m.) na ulici Kachlíkové a hlavní gravitační řad od ní k obvodové komunikaci podél přehrady a dále pak podél ní až ke kempu Obora. Dimenze tohoto řadu bude DN 200 v délce asi 2 500 m a DN 150 v délce cca 3 230 m Z něj je navržena odbočka DN 100 ke stávající ČS Chochola v délce cca 670 m a cca 100 m k ČS Jelenice, s využitím stávajících rozvodů z těchto vodojemů.

Tato základní páteř veřejného vodovodu by měla být hrazena zcela z rozpočtu města (BVK). Ostatní rozvody na něj navazující do jednotlivých lokalit v profilech DN 80 budou pak sdružené investice jednotlivých majitelů nemovitostí podél nich dle dohody (například dle poměru spotřeby vody). U ostatních lokalit (například Mečkov) či vzdálenějších objektů zůstane současný stav (soukromé studny) zachován.

Odkanalizování území

Na levém břehu je systém gravitační splaškové kanalizace již dokončen až do Kníniček. Na pravém břehu je splašková kanalizace ukončena na Kozí Horce včetně čerpací stanice „Rakovec“ a výtlačky do kanalizace v Bystrci. V ostatních lokalitách převládají žumpy na vyvážení nebo špatně čištěné (nepovolené) vsaky na vlastním pozemku.

Pro odkanalizování území pravého břehu přehrady byla v roce 2001 zpracována BVK a.s. studie, kterou lze i nadále akceptovat. Kanalizace dle územního plánu města je zde navržena důsledně jako oddílná s tím, že splaškové vody z lokalit podél hlavního jezera až po Oboru budou ve výhledu zcela odvedeny kanalizací přes Bystrc na ČOV Modřice. Nahradí se tak současné žumpy, s výjimkou lokalit od Obory po Veverskou Bítýšku. Srážkové vody budou likvidovány především vsakem na vlastních pozemcích.

Na levém břehu se předpokládá jen připojení nemovitostí na hlavní veřejný řad (přípojky, sdružené přípojky). Na pravém břehu je nutné podél silnice do Veverské Bítýšky od Kozí Horky po Oboru vybudovat veřejnou splaškovou kanalizaci v délce cca 3 780 m. Z toho úseky gravitační v profilu DN 300 (250) a délce cca 2 800 m a výtlačné v profilu DN 100 (80) v délce cca 990 m. Na trase budou čtyři čerpací stanice (Kozí Horka, Nad Tanečkovým, za Roklí a pod Oborou) s výkonem 3-20 l/s včetně akumulace.

Tento veřejný kanalizační řad by měl být hrazen zcela z rozpočtu města (BVK). Ostatní řady na něj navazující do jednotlivých lokalit v profilech DN 250 budou pak sdružené investice jednotlivých majitelů nemovitostí dle dohody (například dle poměru spotřeby vody) obdobně jako u vodovodu. Tam, kam bude veřejná splašková kanalizace prodloužena, bude povinnost majitelů nemovitostí (parcel) se na tento řad napojit.

Orientační veřejné investiční náklady

Nutná je jen investice do veřejné kanalizace a městského vodovodu na pravém břehu přehrady. Důležitým cílem je realizace projektu Čisté povodí Svatky. Tak může být dodržena potřebná kvalita vody v přehradě ke koupání.

Při realizaci veřejné kanalizace jsou vytvořeny předpoklady pro:

- důslednou kontrolu způsobu likvidace splaškových vod z jednotlivých objektů,
- dle potřeby napojení stávajících objektů,
- povinné napojení nových objektů.

Orientační náklady na kanalizaci, včetně oprav komunikací (bez DPH)

gravitační řady	2 950 m x 16 500 Kč/m	48,7 mil Kč
výtlačné řady	1 000 x 8 500 Kč/m	8,5 mil Kč
ČS + akumulace	4	11,0 mil Kč
celkem		68,2 mil Kč
celková cena (hl I – XI)	x 1,5	102,3 mil Kč

Orientační náklady na rozšíření hlavního vodovodu, včetně oprav komunikací (bez DPH)

řady DN 150 - 200	5 730 m x 7 000 Kč/m	40,1 mil Kč
řad DN 100	770 x 4 500 Kč/m	3,5 mil Kč
Napojení na stávající zdroje	3	1,1 mil Kč
celkem		44,7 mil Kč
celková cena (hl I – XI)	x 1,5	67,0 mil Kč

cenová hladina 2013

Dá se předpokládat, že bude nutné, aby město zainventovalo i hlavní řady kanalizace pro připojení lokalit, což představuje další investiční náklady - cca 90 mil. Kč (podle studie z r. 2002 „Odkanalizování pravého břehu přehrady – napojení lokalit“, Ing. Havlas).

Investice je možno dělit na etapy, dle možností města. Investice do kanalizace musí mít přednost před investicemi do vodovodu.

Vlastnické vztahy

Vzhledem k charakteru územní studie, zabývající se především veřejným posláním rekreační oblasti Brněnské přehrady, byly sledovány a vyhodnoceny stávající vlastnické vztahy (stav k roku 2013).

V grafické části dokumentace jsou prezentovány stávající vlastnické vztahy na celém řešeném území (výkres a1) v členění na pozemky ve vlastnictví Statutárního města Brna, České republiky, Jihomoravského kraje, s podílem Statutárního města Brna, fyzických a právnických osob (vlastnictví soukromé).

Podrobněji byly vlastnické sledovány a vyhodnoceny pro veřejné funkce a funkční plochy s přímou návazností na přehradní jezero.

Veřejné pláže

	stav		návrh	
město Brno	55 967 m ²	32 %	17 427 m ²	49 %
ČR	102 943 m ²	60 %	3 554 m ²	10 %
soukromé	14 319 m ²	8 %	14 360 m ²	41 %
celkem	173 229 m ²	100 %	35 340 m ²	100 %

V současném stavu je zapotřebí vyřešit skutečnost, že se 8 % veřejných pláží nachází v soukromém vlastnictví. Návrh, vycházející z rozvojových dokumentů města Brna, umísťuje nové veřejné pláže na soukromé pozemky v rozsahu cca 41 %. Jde však o dlouhodobou záležitost s upřednostněnou realizací veřejných pláží především na městských pozemcích.

Sledovány byly dále vlastnické vztahy u individuální rekreace v ostatních plochách, nacházejících se v dotyku s veřejnými plážemi na území mezi obvodovou komunikací přehrady a vodní hladinou.

Rekreace pobytová ostatní

	stav	
město Brno	5 447 m ²	18 %
ČR	3 457 m ²	11 %
soukromé	22 142 m ²	71 %
celkem	31 046 m ²	100 %

Územní studie předpokládá ve svém návrhu stabilizaci této funkce. Postupně lze je rovnat vlastnické vztahy, kdy není shodný vlastník objektu a vlastník pozemku.

Důležitou součástí obsluhy veřejných funkcí je zajištění ploch pro veřejná parkoviště.

Veřejná parkoviště

	stav		návrh	
město Brno	16 052 m ²	55 %	15 000 m ²	28 %
ČR	7 474 m ²	26 %	2 822 m ²	5 %
soukromé	5 453 m ²	19 %	36 239 m ²	67 %
celkem	28 979 m ²	100 %	54 061 m ²	100 %

V současném stavu je zapotřebí dořešit skutečnost, že se skoro 20 % veřejných parkovišť nachází v soukromém vlastnictví.

Pro zajištění veřejných funkcí Brněnské přehrady je také důležitý vztah vlastnických vztahů k plochám veřejného sportu a zábavních parků.

Sport a pohybové aktivity veřejného charakteru

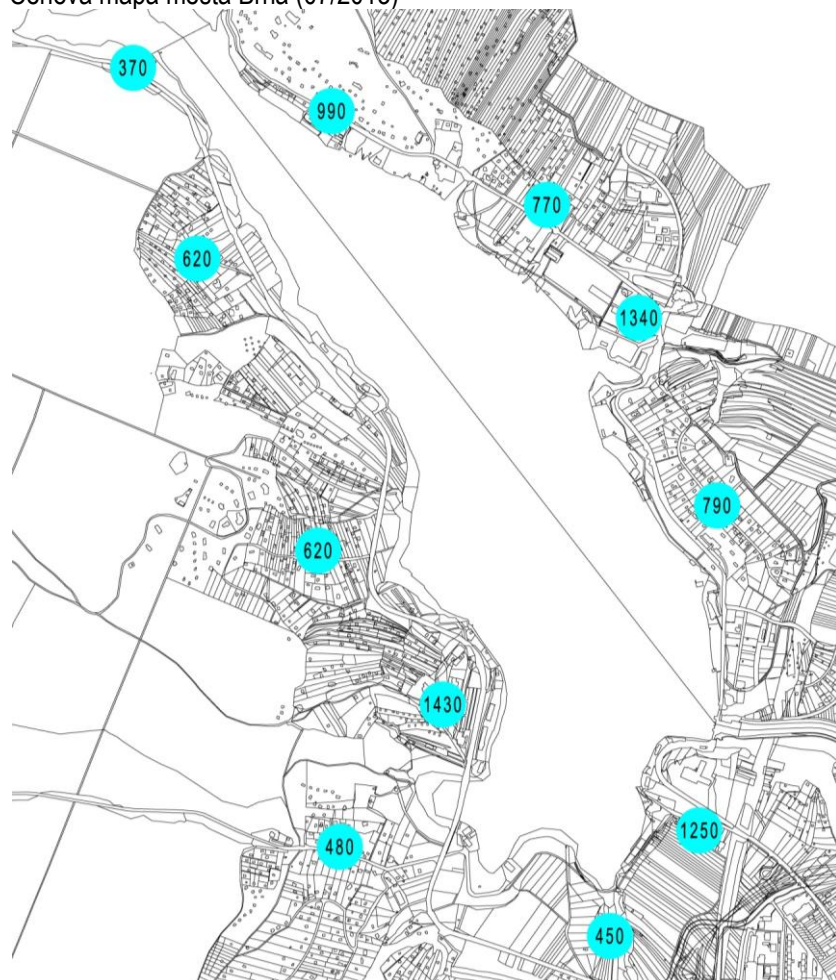
	návrh	
město Brno	61 693 m ²	45 %
ČR	2 445 m ²	2 %
soukromé	73 290 m ²	53 %
celkem	138 530 m ²	100 %

Zábavní centrum

	návrh	
město Brno	5 518 m ²	20 %
ČR	-	-
soukromé	21 814 m ²	80 %
celkem	27 332 m ²	100 %

Návrh územní studie lokalizuje veřejné sporty a pohybové aktivity především na městských pozemcích. Na soukromé pozemky je pak navrhováno zábavní centrum, umožňující příznivější komerční využití.

Cenová mapa města Brna (07/2013)



9. BILANCE VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Pro výsledný návrh byla provedena bilance využití území dle navržené struktury ploch s rozdílným způsobem využití území.

Plochy	stav (ha)	návrh (ha)	celkem (ha)	stav (ha)	návrh (ha)	celkem (ha)
PLOCHY REKREACE A SPORTU				224,7	87,0	311,7
rekreace pobytová hromadná	13,4	3,2	16,5			
rekreace pobytová hromadná bez výstavby objektů		5,5	5,5			
rekreace pobytová rodinná		44,5	44,5			
rekreace pobytová na ZPF	53,5		53,5			
rekreace pobytová na PUPFL	132,8		132,8			
rekreace pobytová ostatní	3,1		3,1			
veřejné pláže	17,3	3,5	20,9			
sport a pohybové aktivity veřejného charakteru		15,9	15,9			
sport a pohybové aktivity komerčního charakteru	4,6	11,7	16,3			
vybavení specifické - zábavní centrum		2,7	2,7			
PLOCHY OBSLUŽNÉ K REKREACI A SPORTU				7,2	7,4	14,6
občanské vybavení veřejné	2,2		2,2			
občanské vybavení komerční - obchod a služby	2,1	2,0	4,1			
doprava silniční - parkoviště	2,9	5,4	8,3			
PLOCHY OSTATNÍ - STAVEBNÍ				38,6	2,2	40,7
bydlení	0,7		0,7			
výroba lesnická	0,7		0,7			
doprava silniční liniová	12,1		12,1			
komunikace a prostranství místního významu	23,4	2,2	25,6			
doprava vodní - areál přístaviště DPmB	0,9		0,9			
technická infrastruktura	0,6		0,6			
PLOCHY OSTATNÍ - NESTAVEBNÍ				455,8	8,4	464,2
městská zeleň veřejná	0,3	3,3	3,5			
krajinná zeleň	41,7	5,2	46,9			
vodní plochy a vodní toky	200,2		200,2			
ZPF	37,7		37,7			
PUPFL	176,0		176,0			
Celkem - bilancované území	726,3	105,0	831,3	726,3	105,0	831,3

Bilance využití území ve skupině **PLOCH REKREACE A SPORTU**

Plochy	plochy			zatížení území				
	stav (ha)	návrh (ha)	celkem (ha)	ukazatel ÚJ / ha	ÚJ	stav ÚJ	návrh ÚJ	celkem ÚJ
	rekreace hromadná	17,9	23,1	41,0		návštěvníků	1 630	2 799
rekreace pobytová hromadná	13,3	3,2	16,5	70	návštěvníků	935	223	1 158
rekreace pobytová hromadná bez výstavby objektů		5,5	5,5	0	návštěvníků	0	0	0
sport a pohybové aktivity komerčního charakteru	4,6	11,7	16,3	150	návštěvníků	695	1 756	2 451
vybavení specifické - zábavní centrum		2,7	2,7	300	návštěvníků	0	820	820
rekreace individuální	189,4	44,5	233,9		rekreantů	3 251	1 781	5 032
rekreace pobytová rodinná		44,5	44,5	40	rekreantů	0	1 781	1 781
rekreace pobytová na ZPF	53,5		53,5	14	rekreantů	749	0	749
rekreace pobytová na PUPFL	132,8		132,8	18	rekreantů	2 390	0	2 390
rekreace pobytová ostatní	3,1		3,1	36	rekreantů	112	0	112
rekreace veřejná	17,3	19,4	36,7		návštěvníků	5 717	5 135	10 852
veřejné pláže	17,3	3,5	20,8	330	návštěvníků	5 717	1 166	6 883
sport a pohybové aktivity veřejného charakteru		15,9	15,9	250	návštěvníků	0	3 969	3 969
CELKEM PLOCHY	224,6	87,0	311,6		CELKEM ZATÍŽENÍ	10 598	9 715	20 313

Počet rekreantů a návštěvníků dle druhu rekreace

	ha	Zatížení ploch
rekreace hromadná	41,0	4 429 návštěvníků
rekreace individuální	233,9	5 032 rekreantů
rekreace veřejná	36,7	10 852 návštěvníků
celkem	311,6	20 313

Celkově je možno konstatovat, že cílové zatížení území počtem rekreantů a návštěvníků je asi 20 000.

10. POROVNÁNÍ PLATNÉHO ÚPMB, KONCEPTU ÚPMB A ÚZEMNÍ STUDIE REKREAČNÍ OBLASTI

Rekreační oblast Brněnské přehrady je porovnávána z hlediska odlišnosti řešení v regulativech a jejich výkladu v dokumentech:

- platný ÚPmB (2013)
- návrh konceptu ÚPmB (2010)

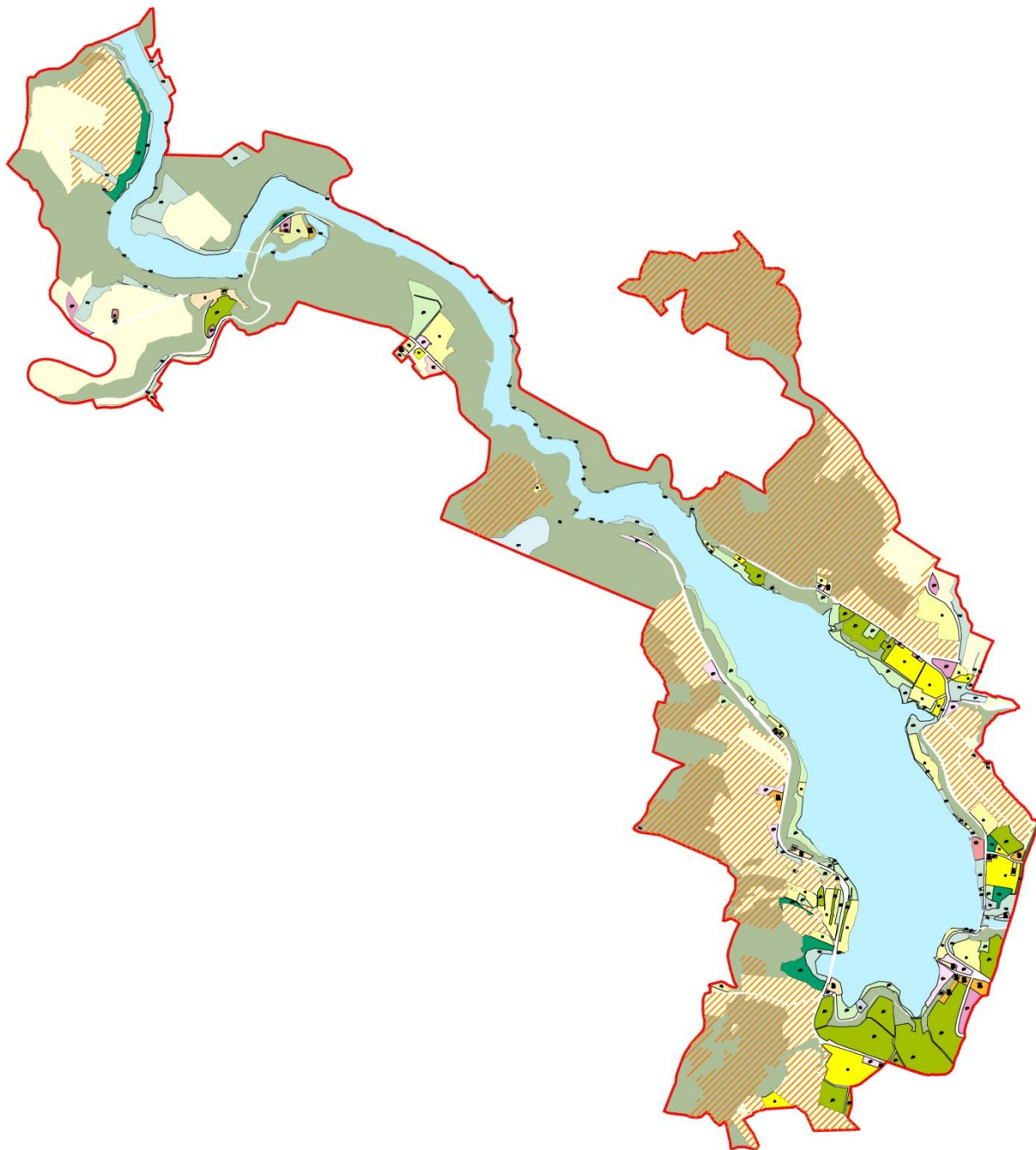
Funkční plochy v území byly rozděleny do skupin ve vztahu k rekreačnímu využívání území. Z hlediska rekreačního potenciálu Rekreační oblasti Brněnské přehrady je určující první **skupina A – PLOCHY REKREACE A SPORTU**. Ostatní skupiny z hlediska rekreačního využití plní pouze doplňkové a obslužné funkce.

Platný ÚPmB, 2013

funkční plochy	kód	stabilní	návrhové
A - PLOCHY REKREACE A SPORTU			
zvláštní plochy pro rekreaci	R	•	•
plochy krajinné zeleně – rekreační	KR	•	•
plochy městské zeleně - rekreační	ZR	•	•
plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF		•	
plochy s objekty pro individuální rekreaci na PUPFL		•	
B - PLOCHY OBSLUŽNÉ K REKREACI A SPORTU			
plochy smíšené	S	•	
plochy smíšené – obchodu a služeb	SO	•	•
plochy pro veřejnou vybavenost	O	•	
plochy pro dopravu - parkoviště	DP	•	•
plochy pro technickou infrastrukturu - vodovod	TV	•	
plochy pro technickou infrastrukturu - elektřina	TE	•	
C - PLOCHY STAVEBNÍ - OSTATNÍ			
plochy čistého bydlení	BC	•	
plochy smíšené – výroby a služeb	SV	•	•
plochy pro lesnickou výrobu	PL	•	
plochy pro dopravu – hromadná osobní doprava	DH	•	
D - PLOCHY OSTATNÍ - NESTAVEBNÍ			
plochy krajinné zeleně – všeobecné	KV	•	•
plochy městské zeleně - ostatní	ZO	•	•
plochy městské zeleně - parkové	ZP		•
vodní a vodohospodářské plochy		•	
ZPF		•	
PUPFL		•	

Existence funkce - •

Funkční využití území dle platného ÚPmB, 2013



Regulativy dle Vyhlášky města Brna - Regulativy pro uspořádání území 2/204 ve znění pozdějších předpisů

Zvláštní plochy pro rekreaci – R

jsou určeny pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování.

Jedná se zejména o:

- sportovní a zábavní komplexy,
- sportoviště organizované tělovýchovy,
- rekreační střediska.

Přípustný je převažující podíl zastavění objekty, sportovišti, komunikacemi apod. nad plochami volnými.

Závazně není ve zvláštních plochách pro rekreaci vymezena:

Přípustnost jednotlivých staveb, která je nebo bude určena navazující územně plánovací dokumentací nebo územně plánovacím podkladem. Podmínkou je jejich funkční soulad s obecným určením ploch pro rekreaci.

Plochy krajinné zeleně – rekreační - KR

Souvislé plochy zeleně ve volné krajině slouží ve zvýšené míře oddechu, rekreaci, pobytu v přírodě. Tomuto cíli je podřízeno i vybavení ploch stavebními objekty.

Přípustné jsou:

- dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitery s podrostem bylin, keřů i travních porostů bez omezení prostorového uspořádání i druhové skladby,
- trávníky v jakékoliv intenzitní třídě údržby,
- produkční trvalé travní porosty,
- bylinná společenstva,
- vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky.

Dále jsou přípustné:

- pěší a cyklistické stezky,
- drobné sakrální stavby, drobná architektura a vybavenost ploch (komunikace, osvětlení, vodní prvky),
- pláže a rekreační louky,
- stanové tábory,
- hřiště,
- otevřené jízďárny vybavené nanejvýš drobnými stavbami,
- kynologická cvičiště.

Podmíněně jsou přípustné:

jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování za podmínky, že mají doplňkovou funkci, slouží potřebám rekreační funkce plochy a nemají charakter uzavřeného klubového zařízení, tzn. že slouží široké veřejnosti.

Plochy městské zeleně – rekreační - ZR

jsou záměrně vytvořena náhradou za původní přírodní prostředí, jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity

Zahrnují zejména:

rekreační areály, hřiště, koupaliště, pláže, kempinky.

Přípustné jsou:

- vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky.

Podmíněně mohou být v těchto plochách přípustné:

- jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování za podmínky, že mají doplňkovou funkci, slouží potřebám rekreační funkce plochy a nemají charakter uzavřeného klubového zařízení (slouží široké veřejnosti).

Plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF a na PUPFL

slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.

Přípustné jsou:

- stávající objekty pro individuální rekreaci, jejich rekonstrukce a dostavby do velikostí stanovených pro novostavby objektů pro individuální rekreaci s tím, že na PUPFL nelze zvětšovat zastavěnou plochu objektu,
- společná hygienická zařízení pro chatovou nebo zahrádkářskou osadu mimo PUPFL,
- kůlny na nářadí o zastavěné ploše max. 4 m² mimo vyhlášené rekreační oblasti a PUPFL.

Podmíněně jsou přípustné (mimo PUPFL):

novostavby objektů pro individuální rekreaci:

- ve vyhlášených rekreačních oblastech (Přehrada, Holedná, Ponávka) pouze na základě veřejnoprávně projednaného územně plánovacího podkladu nebo schválené navazující územně plánovací dokumentace. Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 50 m². Mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví. Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 230 m³;
- mimo vyhlášené rekreační oblasti pouze na základě schválené navazující územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacího podkladu lokality. Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 25 m². Mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví. Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 110 m³,
- jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování, pokud mají doplňkovou funkci, která odpovídá využívání území stávajících chatových a zahrádkářských osad.

Pro plochy s objekty pro individuální rekreaci obecně platí, že další dělení stávajících parcel nezakládá právo výstavby dalších objektů pro individuální rekreaci.

Režim - rekreační oblasti

Územním plánem není blíže definován.

Zvláštní podmínky využití území

Využití návrhové plochy R situované mezi ulicemi Rakovecká a Kachlíkova je určeno pouze pro zařízení celoměstského významu sloužícího pro sportovní a rekreační funkci – např. aquapark, apod.

Problémy

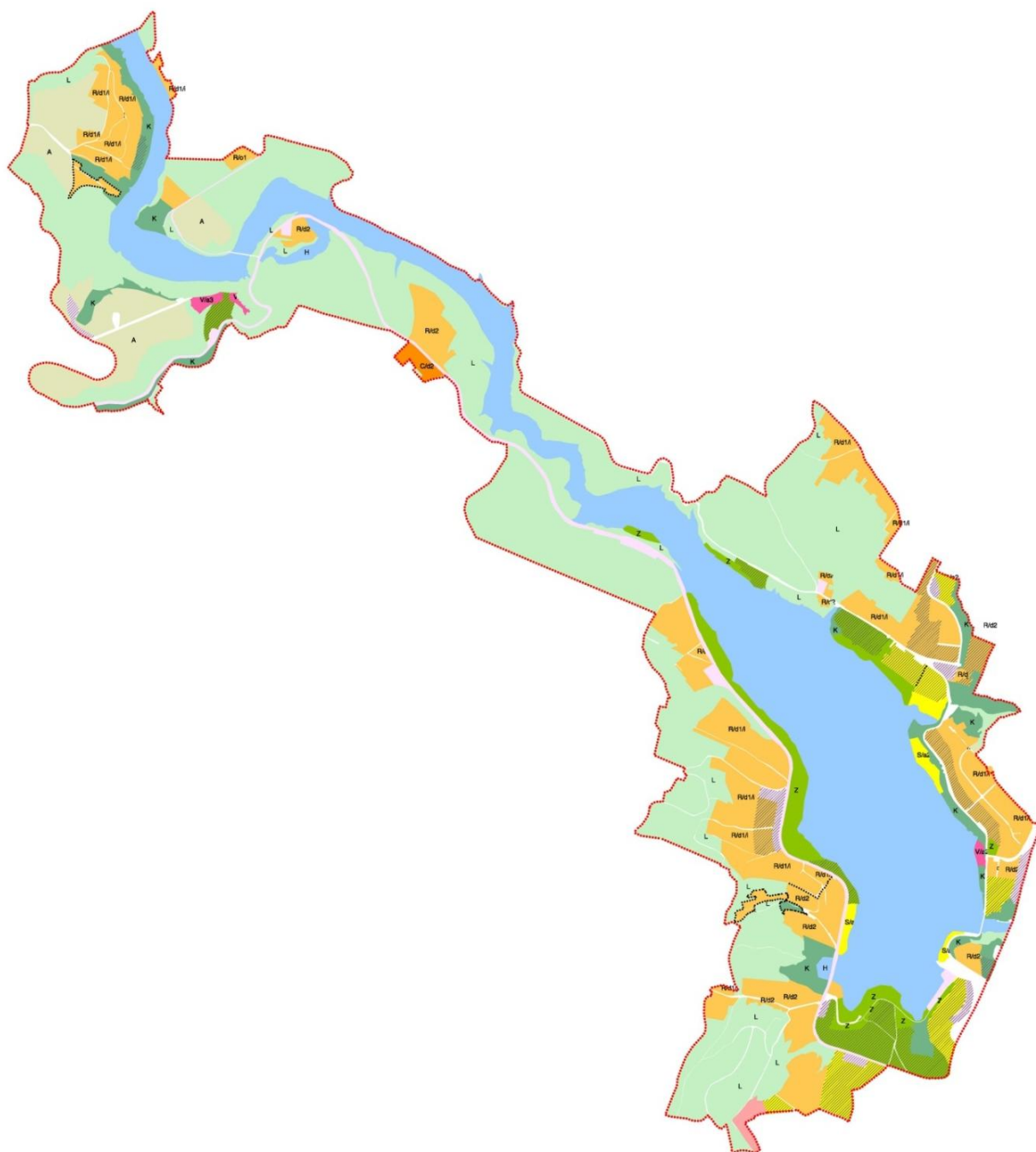
- není definován režim Rekreační oblasti přehrada;
- plochy pláží jsou součástí ploch městské zeleně rekreační (není blíže specifikován rekreační potenciál pláží a tedy není možno stanovit jejich rekreační zatížení - návštěvníci),
- plochy „chat na ZPF a PUPFL“ jsou identifikovány, ale formulace regulativu v ÚPmB... slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v „objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL...“ je často ztotožňována a zaměňována se současnou definicí dle novely stavebního zákona „stavby pro individuální rekreaci“ - § 2 odst. (b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) Tato nová definice „stavby pro individuální rekreaci“ náleží k plochám rekreace, které novela stavebního zákona rovněž nově definuje - § 5 odst. (2) vyhlášky 501/2006 Sb.,
- vymezení smíšených ploch – obchodu a služeb je v oblasti rekreační oblasti sporné.

Koncept nového ÚPmB, 2010

funkční plochy	kód	stabilní	návrhové
A - PLOCHY REKREACE A SPORTU			
rekreace	R	•	•
sport	S	•	•
městská zeleň	Z	•	•
B - PLOCHY OBSLUŽNÉ K REKREACI A SPORTU			
veřejná vybavenost	V	•	
veřejná obsluha - parkoviště		•	•
C - PLOCHY STAVEBNÍ - OSTATNÍ			
bydlení	B	•	
smíšené obytné	C	•	
D - PLOCHY OSTATNÍ - NESTAVEBNÍ			
krajinná zeleň	K	•	•
vodní plochy	H	•	
ZPF	A	•	
PUPFL	L	•	
veřejné dopravní plochy a prostranství		•	•

Existence funkce - •

Funkční využití území dle varianty II konceptu ÚPmB, 2010



Regulativy formulované v návrhu konceptu

Plochy rekreace - R

Podmínky využití ploch sportu

Hlavní je využití pro rekreaci.

Přípustné je využití pro sport a využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní využití.

Nepřípustné jsou stavby pro bydlení a jakékoliv využití, podstatně omezující hlavní využití.

Zastoupení zeleně v plochách rekreace

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách je stanoveno v rozsahu 85 % pro celou plochu a zároveň pro jednotlivý pozemek. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

Specifikace způsobu využití ploch rekreace

Plochy rekreace, které jsou určeny pro konkrétní způsob využití, jsou v grafické části označeny za kódem funkce přidaným písmenem, které určuje jeho specifikaci:

-/i plochy se stavbami výhradně pro rodinnou rekreaci

Plochy sportu - S

Podmínky využití ploch sportu

Hlavní je využití pro sport a pohybovou rekreaci.

Přípustné je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné využití není stanoveno.

Zastoupení zeleně v plochách sportu

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách a plochách přestavby je stanoveno v rozsahu 20 % pro celou plochu a zároveň pro jednotlivý pozemek. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

Specifikace způsobu využití ploch sportu

Plochy sportu, které jsou určeny pro konkrétní způsob využití, jsou v grafické části označeny za kódem funkce přidaným písmenem, které určuje jeho specifikaci:

-/SL pro sportovní letiště (plocha pro vzlet a přistání pro sportovní létání)

Plochy městské zeleně - Z

Podmínky využití ploch městské zeleně

Hlavní je využití pro odpočinek a rekreaci ve veřejně přístupné zeleni.

Přípustné je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující hlavní využití nebo snižující kvalitu prostředí pro hlavní využití.

Podmíněně přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní využití.

Do ploch městské zeleně nelze umísťovat stavby. Výjimky tvoří:

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury sloužící pro zajištění hlavního účelu využití;

- *stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami městské zeleně a negativního vlivu na funkčnost ploch vyplývající z hlavního využití;*
- *podzemní stavby a zařízení dopravní infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systémů dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami městské zeleně a negativního vlivu na funkčnost ploch vyplývající z hlavního využití;*
- *stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace, kromě budov, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.*

Změny stávajících staveb, zejména budov občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti veřejného prostranství, jehož je stavba součástí.

Režim - rekreační oblasti

RO umožňuje velmi různorodé formy veřejného rekreačního a sportovního využití – zejména vodní sporty, koupání, rybolov, pěší turistiku, cykloturistiku, chataření; pobytovou rekreaci v komerčních zařízeních, jiný neorganizovaný sport, pořádání kulturních akcí.

Hlavním nástupním místem RO je přístaviště s navazujícím záchytným parkovištěm a se snadnou pěší dostupností od nejbližší zastávky MHD. Prostor kolem přístaviště je i hlavním centrem vybavenosti RO, s rekreační vybaveností všech rozlišovaných typů (drobná rekreační vybavenost, komerční rekreační stavby, veřejně přístupná rekreační a sportovní zařízení nestavební povahy).

Dalšími významnými nástupními místy a většinou i centry vybavenosti jsou všechny další prostory se stávajícími i navrhovanými záchytnými parkovišti – Sokolské koupaliště, Rakovecká zátoka, Kozí horka, Obora, Na Pile (pod hradem Veveří) a u odbočky přístupové komunikace ke hradu Veveří ze silnice na Veverskou Bítýšku (pouze nástupní místo).

Podmínky využití rekreačních oblastí

Vymezené plochy rekreačních oblastí jsou znázorněny v hlavním výkrese a tvoří překryvný režim nad plochami s rozdílným způsobem využití. Pro plochy s rozdílným způsobem využití v rámci rekreačních oblastí platí podmínky využití obecně stanovené pro tyto plochy, s následujícím upřesněním:

rekreační vybavenost včetně parkování bude přednostně umísťována v místech definovaných nástupních míst a center vybavenosti;

V případě, že jsou plochy s rozdílným způsobem využití v rámci rekreačních oblastí překryté režimem územního systému ekologické stability, platí pro ně podmínky využití stanovené pro plochy územního systému ekologické stability.

Problémy

- *plochy pláží jsou součástí ploch městské zeleně (není blíže specifikován rekreační potenciál pláží a tedy není možno stanovit jejich rekreační zatížení - návštěvnici),*
- *plochy chat na ZPF jsou zařazeny do ploch rekreace (zvláště jsou vymezeny plochy individuální rekreace). Existuje reálné nebezpečí postupného zastavování těchto ploch stavbami individuální rekreace skrytě využívanými pro plnohodnotné bydlení. Hustota zatíženími 40 návštěvníků/ha, došlo by k neúměrnému zatížení území ohrožujícím samotou podstatu rekreační oblasti (119 ha – 40 ob./ha = 4 750 obyvatel),*
- *plochy chat na PUPFL nejsou v návrhu identifikovány a nejsou regulovány.*

11. REGULATIVY FORMULOVANÉ ÚZEMNÍ STUDII

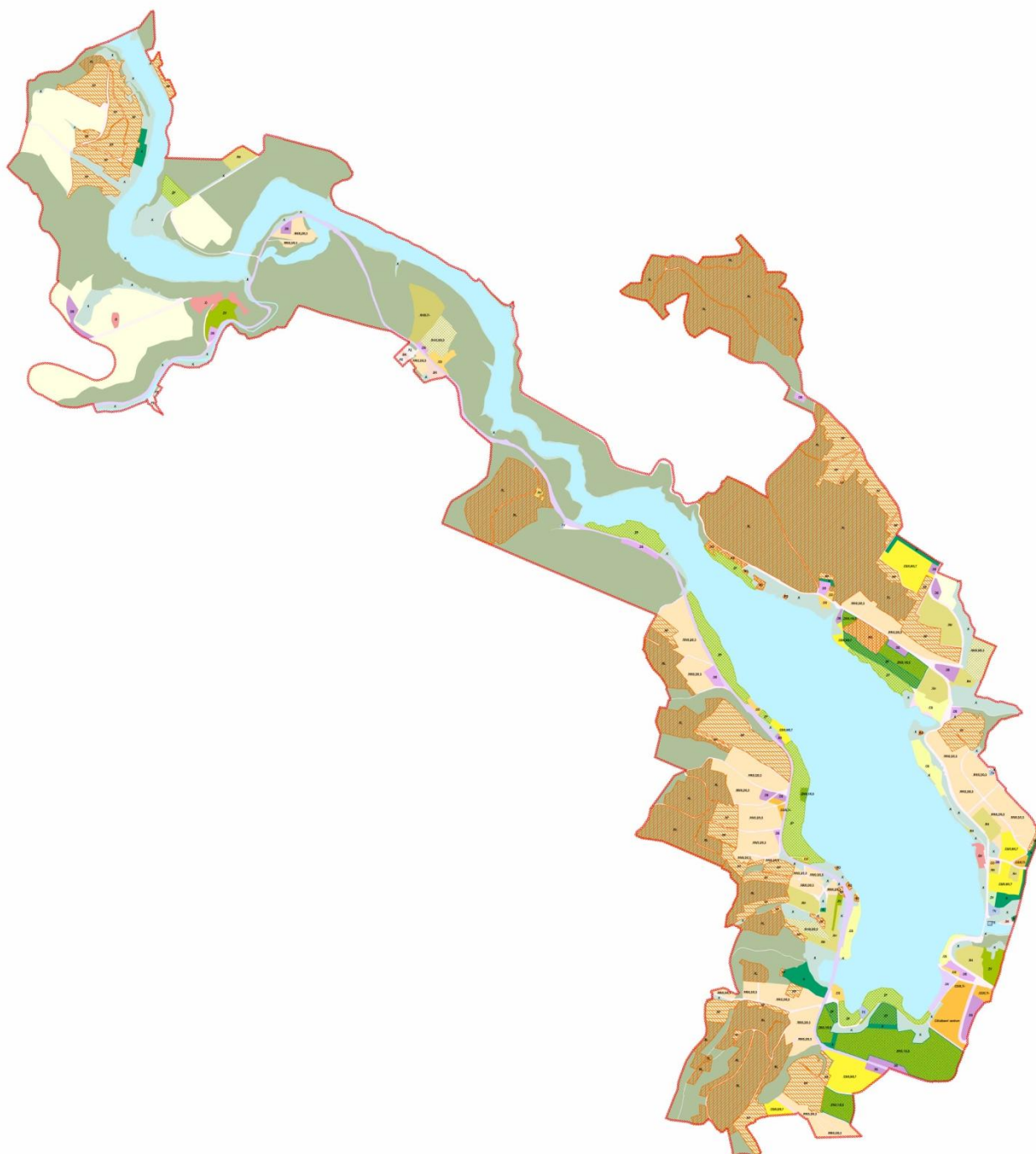
Regulativy formulované územní studií jsou definovány první funkční skupinou **A – PLOCHY REKREACE A SPORTU**, která je pro využití území rekreační oblasti určující.

Ostatní skupiny z hlediska rekreačního využití plní pouze doplňkové a obslužné funkce a z hlediska regulativů se využití území řídí platným územním plánem města.

funkční plochy	kód	stabilizované	navrhované
A - PLOCHY REKREACE A SPORTU			
rekreace pobytová hromadná	RH	•	•
rekreace pobytová hromadná bez výstavby objektů	RH		•
rekreace pobytová rodinná	RR		•
rekreace pobytová na ZPF	RP	•	
rekreace pobytová na PUPFL	RL	•	
rekreace pobytová ostatní	RO	•	
veřejné pláže	ZP	•	•
sport a pohybové aktivity veřejného charakteru	ZR		•
sport a pohybové aktivity komerčního charakteru	CS	•	•
vybavení specifické - zábavní centrum	CX		•
B - PLOCHY OBSLUŽNÉ K REKREACI A SPORTU			
občanské vybavení veřejné	O,OV	•	
občanské vybavení komerční - obchod a služby	CO	•	•
doprava silniční - parkoviště	DS	•	•
C - PLOCHY STAVEBNÍ - OSTATNÍ			
bydlení	BR,BK	•	
výroba lesnická	PZ	•	
doprava silniční liniová	DSL	•	
komunikace a prostranství místního významu	DA	•	•
doprava vodní - areál přístaviště DPmB	DV	•	
technická infrastruktura	TV,TE	•	
D - PLOCHY OSTATNÍ - NESTAVEBNÍ			
městská zeleň veřejná	ZV	•	•
krajinná zeleň	K	•	•
vodní plochy a vodní toky	VT	•	
ZPF		•	
PUPFL		•	

Existence funkce - •

Funkční využití území dle Územní studie rekreační oblast přehrada



Regulativy formulované územní studií

Rekreace pobytová hromadná - RH

Pozemky, stavby a zařízení, kterými jsou zajištěny podmínky pro hromadnou pobytovou rekreaci v rekreační oblasti včetně vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelné s rekreačními aktivitami. Kapacity parkování v plochách hromadné rekreace budou řešeny na vlastním pozemku.

Přípustné využití:

- stavby pro hromadnou rekreaci s ubytovací kapacitou
- stavby pro doprovodné sportovní a volnočasové aktivity hromadné rekreace (wellness, bazény, hřiště, včetně jejich zázemí, apod.) a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- stavby pro stravování a služby do 500 m² prodejní plochy
- stavby zajišťující odstavení a parkování vozidel návštěvníků zařízení hromadné rekreace, včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- stavby pro hromadnou rekreaci s ubytovací kapacitou v navrhovaných plochách za podmínky zpracování územní studie

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro navrhované plochy budou stanoveny požadovanou územní studií
- index podlažní plochy pozemku IPP - 0,7

Nepřípustné využití:

- ve stabilizovaných plochách je nepřípustné zvyšování ubytovací kapacity stávajících zařízení

Rekreace pobytová hromadná bez výstavby objektů - RH

Pozemky a zařízení, kterými jsou zajištěny podmínky pro realizaci doprovodných volnočasových aktivit k plochám hromadné pobytové rekreace v rekreační oblasti.

Přípustné využití:

- stavby pro doprovodné sportovní a volnočasové aktivity hromadné rekreace (parkově upravené plochy, otevřené bazény, hřiště, včetně jejich zázemí, apod.) a nezbytné zpevněné manipulační plochy

Podmínky prostorového uspořádání:

- index podlažní plochy pozemku IPP - 0,0
- index zastavění pozemku IZP - 0,3

Rekreace pobytová rodinná – RR

Pozemky, stavby a zařízení, kterými jsou zajištěny podmínky pro pobytovou rekreaci ve stavbách rodinné rekreace v rekreační oblasti, včetně vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelné s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci (hlavní stavba)
- doplňkové stavby pro rodinnou rekreaci (terasy, bazény, altány, skleník, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci na dosud nezastavěných pozemcích

Podmíněně přípustné využití:

- jednotlivá zařízení služeb, veřejného stravování, sportu příp. dalšího vybavení za podmínky, že se jedná o doplňkovou funkci a odpovídá hlavnímu účelu využití ploch pro rekreaci RR (nesnižuje kvalitu prostředí a je slučitelná s rekreačními aktivitami)

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění stavby pro rodinnou rekreaci je 500 m²
- index podlažní plochy pozemku IPP - 0,2
- index zastavění pozemku IZP - 0,3
- velikost staveb pro rodinnou rekreaci je stanovena vyhláškou 501/2006 Sb. v platném znění
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí

Rekreace pobytová na ZPF - RP

Pozemky, stavby a zařízení, kterými jsou zajištěny podmínky využití volného času v objektech na ZPF a souvisejících plochách okrasných, rekreačních a užitkových zahrad a volných rekreačních ploch.

Přípustné využití:

- rekonstrukce a dostavba stávajících objektů (hlavní stavba) do 50 m² celkové zastavěné plochy, obestavěný prostor části nad upravený terénem nesmí překročit 230 m³, nebo rekonstrukce do velikosti stávající zastavěné plochy a stávajícího obestavěného prostoru
- výstavba nových objektů do 50 m² celkové zastavěné plochy (hlavní stavba), obestavěný prostor části nad upravený terénem nesmí překročit 230 m³
- doplňkové stavby pro rekreaci individuální na ZPF (terasy, bazény, altány, skleník, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost pozemku pro novou zástavbu je 500 m²
- index podlažní plochy pozemku IPP - 0,2
- index zastavění pozemku IZP - 0,3
- výšková hladina nové zástavby se stanovuje na jedno nadzemní podlaží s podkrovím (s možností výstavby podzemního podlaží)
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí

Rekreace pobytová na PUPFL - RL

Pozemky a stavby, kterými jsou zajištěny podmínky využití volného času v objektech rodinné a hromadné rekreace na PUPFL.

Přípustné využití:

- rekonstrukce a dostavba stávajících objektů do 50 m² celkové zastavěné plochy, obestavěný prostor části nad upravený terénem nesmí překročit 230 m³, nebo rekonstrukce do velikosti stávající zastavěné plochy a stávajícího obestavěného prostoru

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby pro rekonstrukce a dostavby se stanovuje na jedno nadzemní podlaží s podkrovím (s možností výstavby podzemního podlaží)

Nepřípustné využití:

- výstavba nových objektů
- oplocení pozemků

Rekreace pobytová ostatní - RO

Pozemky a stavby, kterými jsou zajištěny podmínky využití volného času v objektech rodinné a hromadné rekreace na ostatních plochách pod obvodovou komunikací brněnské přehrady.

Přípustné využití:

- rekonstrukce a dostavba stávajících objektů do 50 m² celkové zastavěné plochy, obestavěný prostor části nad upravený terénem nesmí překročit 230 m³, nebo rekonstrukce do velikosti stávající zastavěné plochy a stávajícího obestavěného prostoru

Podmíněně přípustné využití:

- jednotlivá zařízení služeb, které slouží široké veřejnosti a rekreační funkci bez ubytovacích kapacit, za podmínky, že se jedná o doplňkovou funkci a odpovídá hlavnímu účelu využití ploch pro rekreaci RO (nesnižuje kvalitu prostředí a je slučitelná s rekreačními aktivitami)

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby pro rekonstrukce a dostavby se stanovuje na jedno nadzemní podlaží s podkrovím (s možností výstavby podzemního podlaží)
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí

Nepřípustné využití:

- výstavba nových objektů

Veřejná zeleň - ZV

Pozemky veřejně přístupné, udržované zeleně, parkově upravené, zajišťující podmínky pro krátkodobý odpočinek a relaxaci v rekreační oblasti.

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby (městský mobiliář, sociální zařízení, dětská hřiště, herní prvky apod.), které slouží k zajištění podmínek relaxační a odpočinkové funkce veřejné zeleně a slouží široké veřejnosti

Veřejné pláže - ZP

Pozemky zajišťující podmínky pro volný pohyb a pobyt rekreujících se obyvatel na veřejně přístupných plochách nabízející kontakt s vodní hladinou přehrady.

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby, které slouží k zajištění podmínek rekreační funkce veřejných pláží (sociální zařízení, sprchy, vodní mola, přístavní můstky, převlékárny, hřiště, herní prvky apod.) sloužící pouze široké veřejnosti
- stavby pro stravování a služby sezónního charakteru do 300 m² prodejní plochy

Sport a pohybové aktivity veřejného charakteru - ZR

Pozemky zajišťující podmínky sportovních aktivit pro širokou veřejnost především na městských pozemcích nesnižujících kvalitu prostředí v rekreační oblasti. Jedná se o zařízení s volným přístupem veřejnosti

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro sport a pohybové aktivity (hřiště, lanová centra, včetně jejich zázemí, apod.) a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- stavby pro stravování a služby do 300 m² prodejní plochy

Podmínky prostorového uspořádání:

- index podlažní plochy pozemku IPP - 0,1
- index zastavění pozemku IZP - 0,5
- výšková hladina nové zástavby se stanovuje na jedno nadzemní podlaží

Sport a pohybové aktivity komerčního charakteru - CS

Pozemky, stavby a zařízení zajišťující podmínky pro sportovní aktivity (výkonnostní sporty, sporty nesoutěžního a rekondičního charakteru) v rekreační oblasti. Jedná se o sportovní aktivity jak klubového charakteru, tak i pro širokou veřejnost

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro sport a pohybové aktivity, včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- stavby pro stravování a služby do 500 m² prodejní plochy
- stavby pro ubytování sportovců vázanou na danou sportovní funkci
- stavba pro ubytování správce areálu
- stavby zajišťující odstavení a parkování vozidel návštěvníků zařízení sportu a pohybových aktivit, včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- index podlažní plochy pozemku IPP - 0,6
- index zastavění pozemku IZP - 0,7

Vybavení specifické - zábavní centrum - CX

Pozemky, stavby a zařízení aktivit veřejné zábavy, která nesnižuje kvalitu prostředí v rekreační oblasti. Jedná se o zařízení s volným přístupem veřejnosti

Přípustné využití:

- stavby pro aktivity veřejné zábavy (kultura, sport, relaxace, poznávání, apod.) pro aktivní využití volného času na komerční bázi, včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- stavby pro stravování, obchod a služby do 500 m² prodejní plochy

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro navrhované plochy budou stanoveny požadovanou územní studií

Specifické využití území - „Rekreační oblast Brněnská přehrada“

Rekreační oblast Brněnské přehrady je vymezena jako specifické území založené na hodnotách přírodního prostředí přehrady a jejího okolí. Rekreační oblast umožňuje různé formy veřejného komerčního rekreačního a sportovního využití (vodní sporty, koupání, rybolov, pěší turistiku, cykloturistiku). Rekreační oblast kromě přírodních daností zahrnuje i soubory staveb a zařízení, nabízející rozmanité služby a činnosti pro pobytovou rekreaci za účelem využití volného času, jehož součástí může být aktivní pohyb a aktivní nebo pasivní účast na různých sportovních a zábavních akcích.

Podmínky specifického využití území

Způsob využití ploch v rekreační oblasti se řídí pro funkční plochy „Plochy rekreace a sportu“ regulativy územní studie „Rekreační oblast Přehrada“.

Ostatní plochy s rozdílným způsobem využití v rekreační oblasti se řídí regulativy ÚPmB, protože tyto funkce mají pouze doplňkový nebo obslužný charakter k rekreačním aktivitám přehrady.

VÝKLAD POJMŮ

Index podlažní plochy pozemku - IPP

Pro účely této územní studie vyjadřuje intenzitu využití území formou počtu m² hrubé podlažní plochy hlavní stavby na m² disponibilního pozemku (popř. disponibilních pozemků). Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží hlavní stavby včetně konstrukcí a využitelného podkroví vyjma podzemních podlaží.

Index zastavění pozemku - IZP

vyjadřuje poměr m² celkové zastavěné plochy pozemku na výměru pozemku.

Zastavěná plocha pozemku

pro účely této územní studie se vymezuje jako součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb, a to veškerých staveb na pozemku (vč. bazénů, pozemních komunikací, zpevněných ploch, které jsou stavbou, teras, apod.), s výjimkou staveb podpovrchových (inženýrské sítě apod.).

Vysvětlivka: Odlišnost od vymezení podle § 2 odst. 7 stavebního zákona je dána smyslem a účelem, pro který má být předmětný pojem v daném případě používán. Smyslem a účelem je efektivní (tj. reálné) posouzení poměru zeleně a stavební činnosti trvale přetvořených (zastavěných) částí území.

Specifický smysl a účel, i specifická definice pojmu, je dána zvláštností řešené lokality (rekreační zóna, s výrazným zájmem na zachování přírodního prostředí, výrazného podílu zeleně a celkově přírodního charakteru). Ze zvláštností řešené lokality plyne logický požadavek, aby v uvedeném území nepřevažovaly trvale přetvořené, civilizované, urbanizované, či jinak stavebně změněných ploch nad zelení a přírodním prostředím zachovávajícím rekreační a odpočinkový charakter lokality. Vymezení pojmu pak odpovídá tomuto smyslu a účelu, tj. aby územní studie takové posouzení reálně umožnila.

Podkroví

přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu, určený k účelovému využití.

Podzemní podlaží

každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část níže než 0,8 m pod zprůměrovanou úroveň okolního terénu.

12. ÚPRAVA REGULATIVŮ ÚPMB

Na základě výsledného návrhu územní studie Rekreační oblast Přehrada je navržena úprava regulativů Územního plánu města Brna, které jsou převzaty z projednávané Změny ÚPmB – „Aktualizace ÚPmB“ (2013).

funkční plochy	kód	stabilizované	navrhované
A - PLOCHY REKREACE A SPORTU			
rekreace pobytová hromadná	RH	●	●
rekreace pobytová rodinná	RR		●
rekreace pobytová na ZPF	RP	●	
rekreace pobytová na PUPFL	RL	●	
rekreace pobytová ostatní	RO	●	
plochy městské zeleně	Z	●	●
občanské vybavení komerční - sport a pohybové aktivity	CS	●	●
vybavení specifické - zábavní centrum	CX		●
B - PLOCHY OBSLUŽNÉ K REKREACI A SPORTU			
občanské vybavení veřejné, veřejná správa a justice	O,OV	●	
občanské vybavení komerční - obchod a služby	CO	●	●
doprava silniční - parkoviště	DS	●	●
C - PLOCHY STAVEBNÍ - OSTATNÍ			
bydlení v rodinných domech, bydlení kombinované	BR,BK	●	
výroba zemědělská a lesnická	PZ	●	
doprava silniční liniová	DSL	●	
komunikace a prostranství místního významu	DA	●	●
doprava vodní	DV	●	
technická infrastruktura	TV,TE	●	
D - PLOCHY OSTATNÍ - NESTAVEBNÍ			
krajinná zeleň	K	●	●
vodní plochy a vodní toky	VT	●	
plochy zemědělské		●	
plochy lesní - PUPFL		●	

Legenda:

Existence funkce - ●

Nová funkční plocha s rozdílným způsobem využití

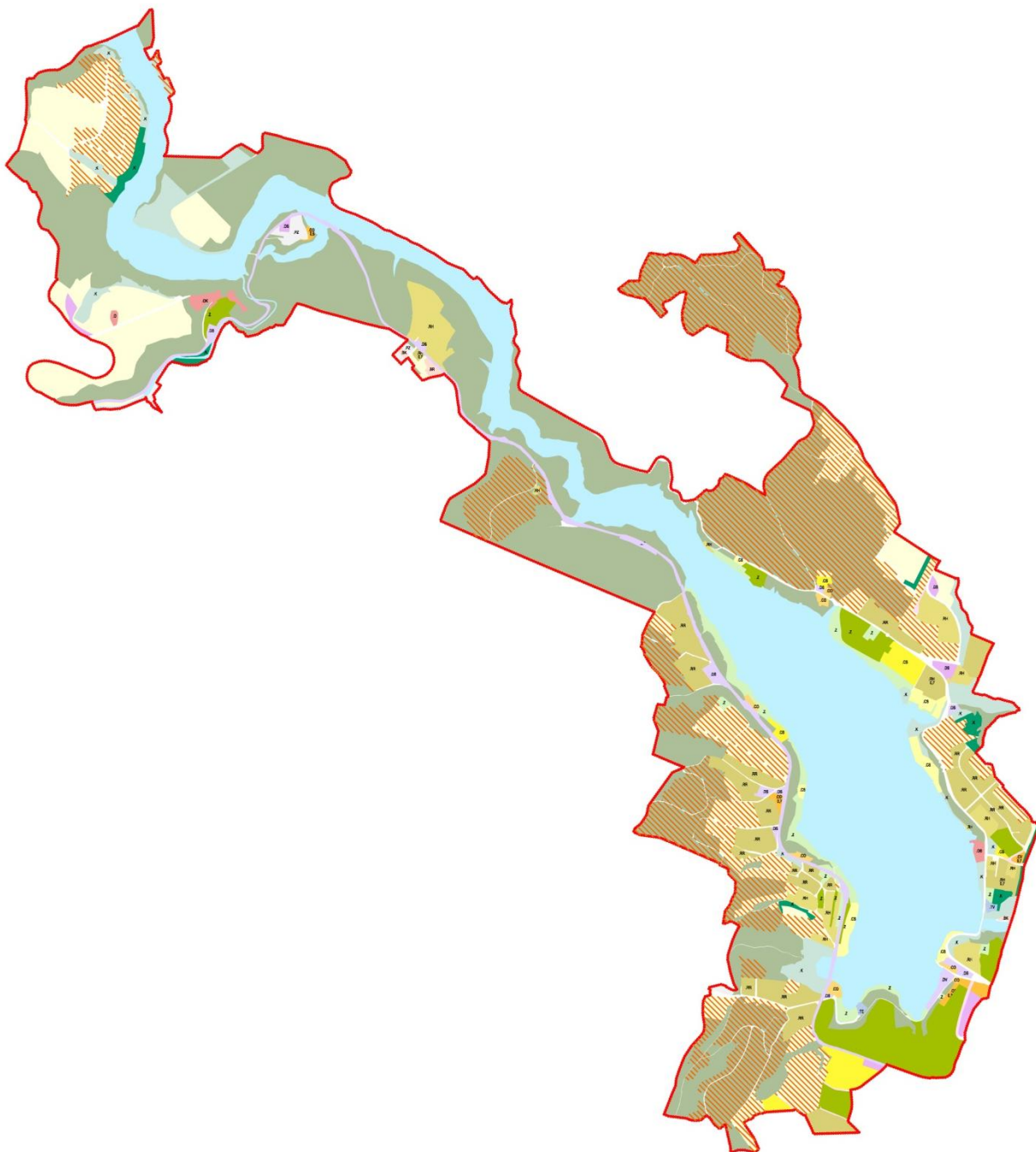
Funkční plochy po agregaci

Specifické podmínky využití území

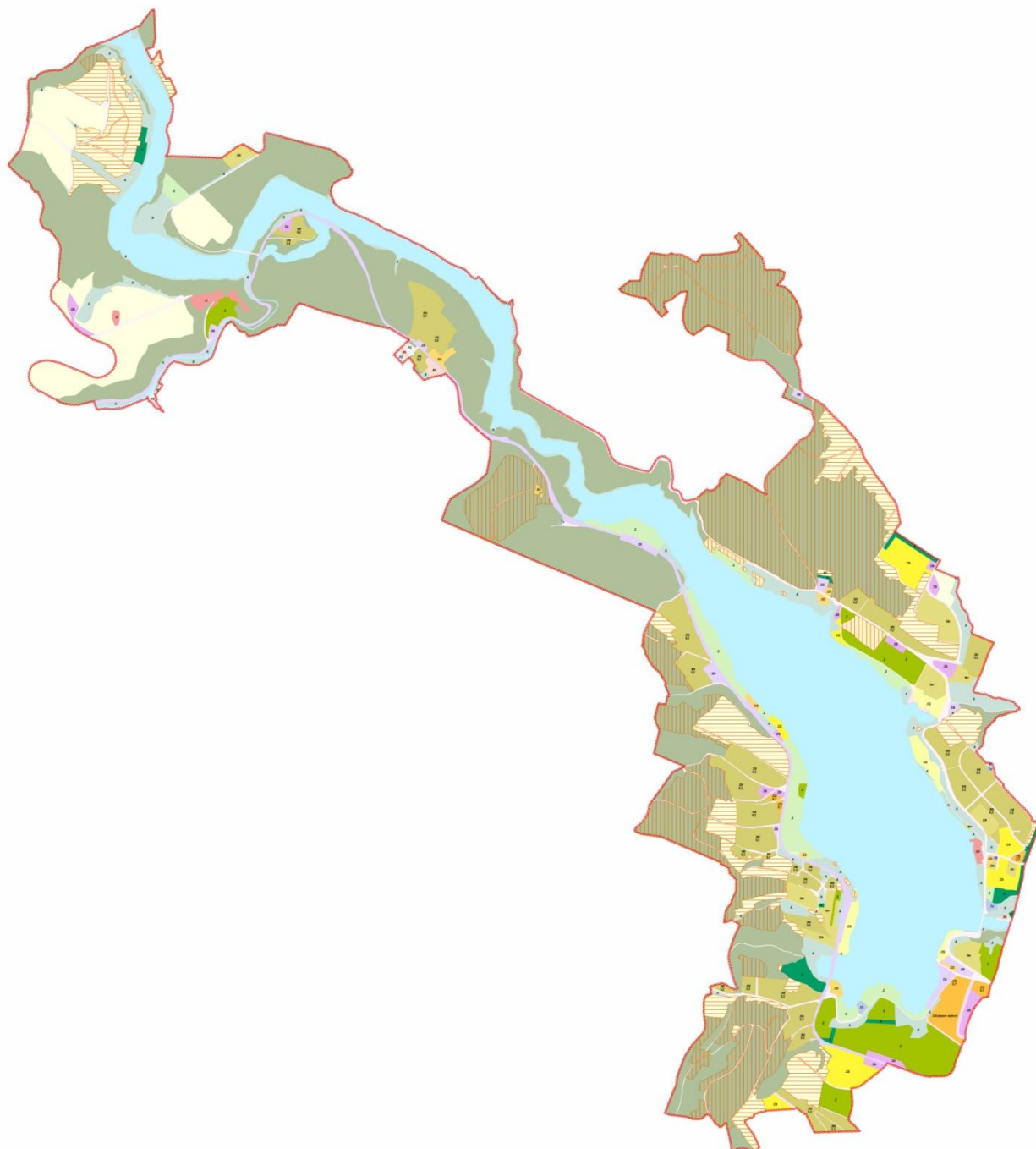
Agregace funkčních ploch:

Územní studie	Změny ÚPmB
rekreace pobytová hromadná RH	rekreace pobytová hromadná RH
rekreace pobytová hromadná bez výstavby objektů RH	
veřejné pláže ZP	městská zeleň Z
sport a pohybové aktivity veřejného charakteru ZR	
městská zeleň veřejná ZV	

Funkční využití území dle Změny ÚPmB – „Aktualizace ÚPmB“



Funkční využití území dle návrhu Změny ÚPmB vyplývající z ÚS Rekreační oblast Přehrada



Návrh úpravy regulativů Územního plánu města Brna - Změny ÚPmB – „Aktualizace ÚPmB“**PLOCHY REKREACE POBYTOVÉ V REKREAČNÍCH OBLASTECH – R**

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

REKREACE POBYTOVÁ HROMADNÁ – RH**Hlavní účel využití**

Pozemky, stavby a zařízení, kterými jsou zajištěny podmínky pro hromadnou pobytovou rekreaci v rekreační oblasti včetně vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelné s rekreačními aktivitami. Kapacity parkování v plochách hromadné rekreace budou řešeny na vlastním pozemku.

Přípustné využití:

- občanské vybavení komerční CS, CO do 500 m² prodejní plochy
- dopravní infrastruktura DS, DV

Nepřípustné využití:

Pozemky, stavby a zařízení, které nesouvisí se stanoveným hlavním a přípustným využitím, a odporují ustanovení o „Všeobecné nepřipustnosti využití ploch“

Rekreace pobytová rodinná – RR**Hlavní účel využití:**

Pozemky, stavby a zařízení, kterými jsou zajištěny podmínky pro pobytovou rekreaci ve stavbách rodinné rekreace v rekreační oblasti, včetně vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelné s rekreačními aktivitami.

Nepřípustné využití:

pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a odporující ustanovení o „Všeobecné nepřipustnosti využití ploch“

Rekreace pobytová ostatní - RO**Hlavní účel využití:**

Pozemky a stavby, kterými jsou zajištěny podmínky využití volného času v objektech rodinné a hromadné rekreace na ostatních plochách pod obvodovou komunikací brněnské přehrady, včetně vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelné s rekreačními aktivitami.

Nepřípustné využití:

pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí se stanoveným hlavním využitím a odporující ustanovení o „Všeobecné nepřipustnosti využití ploch“

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z**Hlavní účel využití:**

pozemky veřejně přístupné, udržované zeleně, zejména parkově upravené, převážně pro krátkodobý odpočinek a relaxaci; stavby a zařízení, které slouží výhradně vymezenému účelu využití

Přípustné využití:

- vodní a vodohospodářské plochy V

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení komerční CO, **CS**
- dopravní infrastruktura DA

za podmínky:

- je doplňkem hlavního účelu využití
- minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s pozemky vzrostlé zeleně, a negativního vlivu na funkčnost plochy, vyplývající z hlavního využití
- negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití

Nepřípustné využití:

pozemky, stavby a zařízení, které nesouvisí se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a odporují ustanovení o „Všeobecné nepřípustnosti využití ploch“

SPORT A POHYBOVÉ AKTIVITY – CSHlavní účel využití:

Pozemky, stavby a zařízení pro výkonnostní sport a neorganizované (nesoutěžní, rekondiční) pohybové aktivity

Přípustné využití:

- zeleň městská Z

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení veřejné OZ, OS, OP, OK, OB,
- občanské vybavení komerční CO

za podmínky:

- je doplňkem hlavního účelu využití
- negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití

Nepřípustné využití:

Pozemky, stavby a zařízení, které nesouvisí se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a odporují ustanovení o „Všeobecné nepřípustnosti využití ploch“

VYBAVENÍ SPECIFICKÉ - CX/ zábavní centrumHlavní účel využití:

Pozemky, stavby a zařízení pro zábavní centrum v rekreační oblasti

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení, které souvisí s hlavním účelem využití
- občanské vybavení veřejné OK, OB
- občanské vybavení komerční CO

SPECIFICKÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

REKREACE V REKREAČNÍCH OBLASTECH

Vzhledem k nebezpečí nekoordinované exploatace rekreačního území se stanoví podmínka, že cílové uspořádání území je možné navrhnout po schválení dlouhodobě platné obecné koncepce rozvoje jednotlivých rekreačních oblastí, která bude sloužit jako zadání pro zpracování územní studie příslušné rekreační oblasti.

Podmínky využití území

- způsob využití ploch v rekreační oblasti se řídí podle vymezení hlavního účelu využití a přípustného popřípadě podmíněně přípustného využití uvedeného v regulativech pro stavební plochy rekreace pobytové rodinné (RR) a hromadné (RH), a specifickými podmínkami využití rekreační využívání ploch zemědělských, lesních a ostatních v rekreačních oblastech, a dále podle hlavního účelu využití pro další plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí rekreační oblasti
- zvyšování kapacit hromadného ubytování ve stabilizovaných plochách RH se v území vymezeném režimem rekreační oblasti nepřipouští
- zvyšování kapacit hromadného ubytování v navrhovaných plochách RH se v území vymezeném režimem rekreační oblasti připouští pouze v plochách k prověření územní studií
- zvyšování kapacit ubytování ve stabilizovaných plochách RO se v území vymezeném režimem rekreační oblasti nepřipouští

Rekreační využívání ploch zemědělských v rekreačních oblastech

Podmínky využití území

- v plochách, které jsou vymezeny pro rekreační využívání zemědělských ploch lze umístit nové objekty (hlavní stavba), které mohou mít zastavěnou plochu max. 50 m². Mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví. Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 230 m³
- v plochách, které jsou vymezeny pro rekreační využívání zemědělských ploch lze realizovat rekonstrukci a dostavbu stávajících objektů do 50 m² celkové zastavěné plochy (hlavní stavba) nebo do velikosti stávající zastavěné plochy a stávajícího obestavěného prostoru. Mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Rekreační využívání ploch lesních a ostatních ploch v rekreačních oblastech

Podmínky využití území

- v plochách, které jsou vymezeny pro rekreační využívání ploch lesních, nebo ostatních, bude zachován počet stávajících objektů, přičemž zaniklé objekty není přípustné obnovovat, umístování nových objektů je nepřipustné
- v plochách, které jsou vymezeny pro rekreační využívání ploch lesních, nebo ostatních, lze realizovat rekonstrukci a dostavbu stávajících objektů do 50 m² zastavěné plochy nebo do velikosti stávající zastavěné plochy a stávajícího obestavěného prostoru. Mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Legenda:

Návrh úpravy regulativů Změny ÚPmB – „Aktualizace ÚPmB“

13. ZÁVĚR – SHRNUÍ VYBRANÉ PROBLEMATIKY

Nově definované funkční plochy v rekreační oblasti

veřejné

- veřejné pláže
- sport a pohybové aktivity veřejného charakteru

soukromé

- zábavní centrum
- rekreace pobytová rodinná
- rekreace pobytová ostatní

Veřejné pláže

- potvrzení stávajícího stavu a záměrů na rozšíření
- řešit vlastnické vztahy – ve stavu 1,4 ha pláží na soukromých pozemcích

Rekreace pobytová rodinná

- akceptování současných snah o výstavbu staveb rodinné rekreace
- pro výstavbu stanovení závazných regulativů a podmínek

Rekreace pobytová ostatní

- respektování stávajícího stavu, při nenarušení hlavního účelu využití území mezi obslužnou komunikací a vodní hladinou
- řešit vlastnické vztahy

Parkování návštěvníků přehrady

- zajištění parkování pro plochy veřejného sportu a rekreace
- řešit vlastnické vztahy – 4,2 ha parkovišť na soukromých pozemcích

Veřejná technická infrastruktura

- nutnost odkanalizování pravého břehu přehrady
- investice do kanalizace a zásobení vodou cca 260 mil. Kč
- pokračování v projektu Čisté povodí Svatky

Zatížení Brněnské přehrady

- 20 000 rekreantů a návštěvníků rekreační oblasti